

346.045
RUS
u e

**KESADARAN HUKUM PEMEGANG HAK MILIK ATAS TANAH YANG
DIPEROLEH MELALUI PEWARISAN UNTUK MELAKUKAN
PENDAFTARAN TANAH DI KECAMATAN KARANGANYAR
KABUPATEN KARANGANYAR**

TESIS S2

Program Studi

Magister Kenotariatan UNDIP



Oleh :

MARIANA KUSTANTIA. SH

E48002131

**PROGRAM PASCA SARJANA UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2004**

KESADARAN HUKUM PEMEGANG HAK MILIK ATAS TANAH YANG
DIPEROLEH MELALUI PEWARISAN UNTUK MELAKUKAN
PENDAFTARAN TANAH DI KECAMATAN KARANGANYAR
KABUPATEN KARANGANYAR

TESIS S2

Oleh :

MARIANA KUSTANTIA, SH
B4 BOO 2131

Telah Di Pertahankan Di Depan Tim Penguji
Pada Tanggal 7 September 2004
Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat Untuk Diterima

Menyetujui
Komisi Pembimbing

Pembimbing Utama

Ketua Program Studi



Hj. ENDANG SRI SANTI, SH., MH.
NIP. 130 929 452



Prof. I.G.N. SUGANGGA, SH.
NIP. 130 359 063

KESADARAN HUKUM PEMEGANG HAK MILIK ATAS TANAH YANG
DIPEROLEH MELALUI PEWARISAN UNTUK MELAKUKAN PENDAFTARAN
TANAH DI KECAMATAN KARANGANYAR KABUPATEN KARANGANYAR

TESIS S2

Program Studi

Magister Kenotariatan UNDIP



Oleh :

MARIANA KUSTANTIA, SH
B4 BOO 2131

PROGRAM PASCA SARJANA UNIVERSITAS DIPONEGORO

SEMARANG

2004

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr.Wb.

Pertama-tama penulis panjatkan syukur kehadiran Allah SWT, atas rahmat dan karunia-Nya, sehingga akhirnya penulis dapat menyelesaikan karya tulis yang berjudul “ *Kesadaran Hukum Pemegang Hak Milik Atas Tanah Yang Di peroleh Melalui Pewarisan Untuk melakukan pendaftaran Tanah Di Kecamatan Karanganyar kabupaten Karanganyar* “ sebagai salah satu persyaratan untuk mendapatkan gelar Magister Kenotariatan pada Program studi magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

Dalam proses penulisan karya ilmiah ini, penulis mendapat banyak bantuan baik sumbangan pemikiran maupun tenaga yang tidak ternilai harganya. Untuk itu pada kesempatan ini penulis dengan segala keikhlasan untuk menyampaikan rasa terima kasih kepada :

1. Kepada Prof. Ir. H. Eko Budihardjo, MSc. Sebagai Rektor Universitas Diponegoro Semarang;
2. Kepada Prof. Dr. dr. Suharjo Hadisaputro Sebagai Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang;
3. Bapak Prof. I.G.N. Sugangga, SH, Ketua Program Magister Kenotariatan ;
4. Bapak R. Suharto, SH., M.Hum., Selaku Sekretaris Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang juga selaku dosen Penguji tesis karya ilmiah ini;
5. Ibu Hj. Endang Sri Santi, SH., MH., Selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan arahan selama penyusunan Tesis ini;
6. Ibu Anna silviana, SH., Mhum sebagai tim penguji tesis yang meluangkan waktu untuk menguji dan memberikan saran yang membangun untuk memperbaiki karya ilmiah ini;

7. Bapak H. Ahmad Chulaerni, SH, sebagai tim penguji tesis yang meluangkan waktu untuk menguji dan memberikan saran yang membangun untuk memperbaiki karya ilmiah ini;
8. Bapak Sukirno, SH., Msi, sebagai tim penguji tesis yang meluangkan waktu untuk menguji dan memberikan saran yang membangun untuk memperbaiki karya ilmiah ini;
9. Untuk seluruh staf pengajar dan staf karyawan pengajaran pada program Studi Magister Kenotariatan yang telah membantu penulis selama menempuh pendidikan di Magister Kenotariatan;
10. Bapak Sriyono, SH., Cn. Kepala Seksi Hak atas tanah BPN Kabupaten Karangnyar dan bapak Tri Warso Kepala Kasie Tata usaha Badan Pertanahan kabupaten Karanganyar yang telah meluangkan waktu membantu penulis dalam penelitian di lapangan;
11. Bapak Sri Hartanto Pegawai di Kecamatan Karanganyar yang telah membantu penulis dalam pencarian data-data;
12. Bapak Masgan Agus Suhendro, SH selaku Kepala Kepaniteraan Perdata di Pengadilan Negeri Karanganyar yang telah membantu penulis dalam pencarian data;
13. Bapak dan Ibu tersayang yang telah mendukung perjalanan belajar ananda sehingga telah dapat menyelesaikan study ini hingga selesai;
14. Mas Giono yang telah membantu dan mendorong ananda sehingga dapat menyelesaikan study ini hingga selesai.
15. Buat seseorang yang telah memacu semangat untuk menyelesaikan study saya hingga selesai;
16. Kakak-kakakku dan keponakanku yang telah membantu dalam pelaksanaan study kami;
17. teman-teman seperjuangan dalam suka dan duka: Fitri, Eni, Susan, Yosep, Ririn, Nanik dan teman-teman satu kelas lainnya yang tidak dapat kami sebut satu persatu.

Meskipun karya ilmiah ini merupakan hasil kerja maksimal dari penulis, tetapi penulis menyadari ketidak sempurnaan dari tesis ini. Semua itu disebabkan karena keterbatasan ilmu yang penulis miliki, maka kritik dan saran untuk meningkatkan mutu karya ilmiah ini penulis harapkan untuk perbaikan karya ini agar lebih bermanfaat bagi menjamin kepastian hak atas tanah.

Wassalammualaikum Wr.Wb.

Semarang, 7 September 2004

ttd

Penulis

PERNYATAAN

Dengan ini penulis menyatakan bahwa Tesis ini adalah hasil pekerjaan penulis sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang telah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penelitian maupun yang belum/tidak diterbitkan, sumbernya telah dijelaskan didalam tulisan dan daftar pustaka dari tulisan ini.

Semarang, 7 September 2004

Penulis

Mariana kustantia, SH

ABSTRAK

Kesadaran Hukum Pemegang Hak Milik Atas Tanah Yang Diperoleh Melalui Pewarisan Untuk Melakukan Pendaftaran Tanah Di Kecamatan Karanganyar Kabupaten Karangnyar.

Kesadaran hukum pemegang hak milik atas tanah yang diperoleh karena pewarisan untuk melakukan pendaftaran hak atas tanahnya ke Kantor Pertanahan. Dimana peristiwa hukum tersebut mengakibatkan perubahan data fisik dan data yuridis, yang ditegaskan dalam PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 36 ayat (2) bahwa pemegang hak milik atas tanah yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan tersebut ke Kantor Pertanahan.

Peralihan hak karena pewarisan terjadi karena hukum pada saat pemegang hak meninggal dunia, sejak itu para ahli waris menjadi pemegang hak baru. Sehingga terjadi perubahan data yuridisnya yaitu dari pewaris kepada ahli warisnya, dimana perubahan tersebut harus segera didaftarkan untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanahnya dan guna memperoleh sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan atas tanahnya. Dengan adanya bukti sertifikat sebagai tanda bukti tersebut, untuk menghindari terjadinya sengketa di kemudian hari.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan para ahli waris pemegang hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan belum melakukan pendaftaran peralihan hak atasnya di Kantor Pertanahan dan untuk mengetahui upaya penyelesaian sengketa terhadap hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan yang belum didaftarkan ke Kantor Pertanahan.

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis sosiologis. Dalam pengumpulan data dan bahan hukum, baik primer maupun sekunder dikumpulkan melalui pengamatan, wawancara dan study dokumen-dokumen hukum, sedangkan teknik analisis dilakukan secara kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian, maka diperoleh kesimpulan bahwa kesadaran hukum pemegang hak milik atas tanah yang diperoleh dari pewarisan yang belum melakukan pendaftaran ke Kantor Pertanahan masih rendah. Hal ini disebabkan oleh faktor yuridis yaitu faktor peraturan hukum dan faktor penegak hukum dan faktor non yuridis meliputi faktor ekonomi dan faktor kesadaran hukum. Dengan demikian perlu mendapat penanganan yang lebih serius dari Pemerintah, untuk mengadakan penyuluhan hukum secara langsung kepada masyarakat tentang pentingnya kewajiban untuk segera melakukan pendaftaran tanah yang diperoleh dari warisan ke Kantor Pertanahan.

ABSTRACT

THE LEGAL AWARENESS OF THE HOLDER OF THE RIGHT OF OWNERSHIP BY INHERITANCE TO REGISTER IN KECAMATAN KARANGANYAR KABUPATEN KARANGANYAR

Any body who is the holder of the right of ownership by inheritance has to register its right to the Land Office. The registration will affect the physical and legal data of the real property, according to PP no 24 year 1997 article 36 sub article 2 cites the right of ownership holder obliged to register the changes to the Land Office.

Any shifted of the right cause by inheritance happened by law, since the former owner dead, the heirs will become the new owner. That will changes the legal data from the legacy giver to the heirs, those changes has to registerend to gain legality for the real property and to get a real property's certificate as an evidence. The certificate as an evidence is important in a case of dispute in the future.

The aim of this research is to find any factors which is delayed the registration of the right of ownership by inhareitance holder. And to find the way to dissolve any dispute arised from unregistered right of ownership by inheritance.

This is a socio legal research, any data and legal structure gathering, primary and secondary data, by observation, interview, and documentary study, the data analysis is by qualitative methods.

This research concluded that the awariness to registered the right of ownersip of the real property by the holder by inheritance is still low. It is caused by legal factor such as the regulation and the law enforcement. And also by non legal factor such as economic factor and legal awariness factors. The Government should maintain this problems seriously, by set up a legal awariness program directly to the society especially in the importance of registration of areal property by inheritance to the Land Office.

DAFTAR ISI

	Hal
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
PERYATAAN	vi
ABSTRAKSI	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL	xii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Permasalahan	6
1.3. Tujuan Penelitian	6
1.4. Manfaat Penelitian	7
1.5. Sistematika Penulisan Tesis	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah	9
2.1.1. Pengertian Hak atas Tanah	9
2.1.2. Pengertian Hak Milik Atas Tanah	11
2.1.3. Ciri-Ciri Hak Milik Atas tanah	13
2.1.4. Subyek Hak Milik atas Tanah	14
2.1.5. Hapusnya Hak Milik Atas Tanah	15
2.1.6. Terjadinya Dan Cara Mendapatkan Hak Milik Atas Tanah	19
2.2. Tinjauan Umum Tentang Pewarisan	21
2.2.1. Pengertian Waris.....	21
2.2.2. Macam-Macam Hukum Waris	22

2.2.3. Unsur-Unsur Pokok Dalam pewarisan	23
2.2.4. Hak Dan Kewajiban Pewaris Dan Ahli Waris	25
2.2.5. Proses Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan	26
2.3. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah	27
2.3.1. Pengertian Pendaftaran Tanah	27
2.3.2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah	33
2.3.3. Asas-Asas Hukum Pendaftaran Tanah	35
2.3.4. Tujuan Pendaftaran Tanah	36
2.3.5. Sistem Pendaftaran Tanah	39
2.3.6. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah	49
2.3.7. Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan	43
2.3.8. Sertifikat Sebagai Alat Bukti Yang Kuat	47
2.4. Tinjauan Umum Kesadaran Hukum Pertanahan	48
2.4.1. Pengertian Kesadaran Hukum Pertanahan	48

BAB III METODE PENELITIAN

3.1. Metode Pendekatan	56
3.2. Spesifikasi Penelitian	57
3.3. Lokasi Penelitian	57
3.4. Metode Populasi Dan Penentuan Sampel.....	57
3.4.1. Populasi	57
3.4.2. Sampel	58
3.5. Tehnik Pengumpulan Data	59
3.6. Metode Analisis Data	61

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Gambaran Umum Kecamatan Karanganyar.....	63
4.1.1. Letak Geografis	63

4.1.2. Pembagian Daerah Administrasi	64
4.1.3. Jumlah Penduduk	64
4.2. Gambaran Umum Responden.....	65
4.2.1. Jenis Kelamin Responden	65
4.2.2. Umur Responden	66
4.2.3. Pekerjaan Rsponden.....	67
4.3. Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Para Ahli Waris Belum Mendaftarkan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Diperoleh Melalui Pewarisan ke Kantor Pertanahan	68
4.4. Upaya penyelesaian Sengketa Apabila Terjadi Terhadap Hak Milik Atas Tanah Yang Diperoleh Melalui Pewarisan Yang Belum Didaftarkan Di Kantor Pertanahan.	88

BAB V SIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan.....	102.
5.2. Saran	103

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG MASALAH

Tanah mempunyai arti yang sangat penting dalam kehidupan bangsa Indonesia, mengingat Negara Indonesia adalah negara agraris maka sebagian besar rakyatnya bermata pencaharian dibidang pertanian. Agar pemanfaatan tanah sungguh-sungguh membantu usaha peningkatan kesejahteraan rakyat, serta mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia maka perlu dilanjutkan penataan kembali pembangunan, penguasaan dan pemilikan tanah termasuk peralihan hak atas tanah. Kalau masalah tanah ini tidak dapat dikendalikan, maka satu kepentingan yang lainnya akan terjadi bentrokan yang akan menghambat pelaksanaan pembangunan, yang akhirnya tujuan akan lamban tercapainya.

Bagi Warga Negara Indonesia di mungkinkan untuk memperoleh hak atas tanah baik secara individu maupun secara bersama-sama. Penggunaan hak atas tanah secara individual mengandung arti bahwa tanah yang bersangkutan boleh dikuasai secara perorangan.¹ Sifat pribadi hak-hak individual menunjuk kepada kewenangan pemegang hak untuk menggunakan tanah yang bersangkutan bagi kepentingan dan dalam memenuhi kebutuhan pribadi dan keluarga. Hal ini ditegaskan dalam

¹ Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*. Edisi Revisi-Djambatan. Jakarta. 2003. Hal.234.

Pasal 9 ayat 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria yang menyatakan bahwa :

“Tiap-tiap Warga Negara Indonesia baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi dirinya sendiri maupun keluarganya.”²

Berdasarkan hak menguasai tersebut, negara menentukan adanya macam-macam hak atas tanah yaitu : Hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan lain-lain. Hak atas tanah yang dikuasai oleh negara tersebut dapat diberikan dan dimiliki oleh orang lain serta badan-badan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 4 UUPA.

Hak-hak atas tanah yang dimaksud diatas dapat memberikan wewenang kepada pemilik atau orang yang berhak atas tanah tersebut. Memanfaatkannya sesuai dengan peruntukannya guna meningkatkan taraf hidupnya, namun dalam batas-batas yang tidak merugikan kepentingan umum.

Untuk menjamin kepastian hukum, Pasal 23 UUPA menentukan bahwa setiap peralihan hak atas tanah harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA. Cara-cara peralihan tanah yang dimaksud adalah dengan cara : jual beli, tukar menukar, hibah dan pewarisan. Oleh karena itu diusahakan agar setiap peralihan hak atas tanah dilakukan pendaftaran tanah.

² Ibid.Hal.235

Dalam kehidupan sehari-hari, banyak terjadi sengketa hak atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan. Karena belum adanya kesadaran hukum bagi pemegang hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan yang belum didaftarkan untuk segera melakukan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan, untuk menjamin kepastian hak atas tanahnya dan guna memperoleh sertipikat sebagai tanda bukti kepemilikan atas tanah.

Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 19 UUPA, yang menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia. Realisasi terhadap Pasal 19 ayat (1) UUPA adalah dikeluarkannya Peraturan Pemerintah terbaru tentang pendaftaran tanah yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Peraturan Pemerintah tersebut sebagai pengganti dari peraturan yang lama yaitu PP No. 10 Tahun 1961. Dalam PP. No. 24 Tahun 1997 memuat ketentuan-ketentuan yang bertujuan agar apa yang telah didaftarkan dalam buku tanah tetap sesuai dengan keadaan sebenarnya, maka perubahan yang terjadi dalam keadaan tertentu mengenai suatu hak harus didaftarkan. Dalam hal ini ditegaskan dalam PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 36 ayat (1) yang berbunyi pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan data fisik dan data yuridis dan ayat (2) berbunyi pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan tersebut ke Kantor Pertanahan.

Peralihan hak karena pewarisan terjadi karena hukum pada saat pemegang hak meninggal dunia, sejak itu para ahli waris menjadi pemegang hak baru.³ Sehingga terjadi perubahan data yuridisnya yaitu dari pewaris kepada ahli warisnya, perubahan tersebut harus didaftarkan di Kantor Pertanahan.

Pendaftaran peralihan hak atas tanah yang diperoleh karena pewarisan tersebut dari nama pewaris diganti dengan ahli waris wajib dilakukan pendaftaran untuk memberikan perlindungan hukum kepada ahli waris dan untuk ketertiban tata usaha pendaftaran tanah, sehingga data yang tersimpan dan disajikan menunjukkan keadaan yang mutakhir.

Para ahli waris yang akan melakukan pendaftaran peralihan hak milik atas tanahnya harus dibuktikan dengan surat tanda bukti sebagai ahli waris, berupa surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris disaksikan oleh 2 orang saksi dan dikuatkan oleh kepala Desa / Kelurahan dan Camat di tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia.

Kenyataannya ditengah masyarakat sering ditemui sengketa keluarga dalam proses pewarisan hak milik atas tanah. Sengketa yang banyak ditemui adalah sengketa yang disebabkan karena banyak ahli waris yang belum melakukan pendaftaran hak miliknya, sehingga dalam sertipikat belum tercantum atas namanya, meskipun telah membuat surat keterangan ahli waris yang telah disahkan Camat. Hal inilah yang sering menyebabkan sengketa dalam penetapan sebagai ahli waris.

³Ibid. Hal. 522

Oleh karena permasalahan tersebut, timbullah kesadaran hukum bagi pemegang hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan yang belum didaftarkan segera melakukan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan untuk menjamin kepastian hak atas tanahnya dan guna memperoleh sertipikat sebagai tanda bukti kepemilikan atas tanah.

Proses pewarisan ini berlaku dalam segala lapisan masyarakat baik perkotaan maupun masyarakat di pedesaan. Dalam hal ini penulis mengambil lokasi di Kecamatan Karanganyar, Pertama alasan ekonomi yaitu letak tempat penelitian dekat dan mudah di jangkau penulis, sehingga informasi cepat dan mudah diperoleh, Kedua adanya keinginan penulis untuk lebih mengenal keadaan daerah sendiri sebelum mengenal daerah lain.

Dari urian tersebut diatas, penulis tertarik membahas masalah ini dalam bentuk tesis yang diharapkan dapat mengungkapkan permasalahanya. Adapun judul yang penulis pilih adalah “ **KESADARAN HUKUM PEMEGANG HAK MILIK ATAS TANAH YANG DIPEROLEH MELALUI PEWARISAN UNTUK MELAKUKAN PENDAFTARAN TANAH DI KECAMATAN KARANGANYAR KABUPATEN KARANGANYAR** “.

1.2. PERUMUSAN MASALAH

Dalam penelitian ini, adapun yang menjadi masalah yang penulis angkat adalah sebagai berikut:

1. Faktor- faktor apakah yang menyebabkan para ahli waris pemegang hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan belum melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanahnya ke Kantor Pertanahan ?
2. Bagaimana penyelesaiannya apabila terjadi sengketa terhadap hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan yang belum didaftarkan ke Kantor Pertanahan ?

1.3. TUJUAN PENELITIAN

Adapun yang menjadi tujuan dengan diadakan penelitian dan penyusunan tesis ini, adalah :

1. Untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan para ahli waris pemegang hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan belum melakukan pendaftaran peralihan hak atasnya ke Kantor pertanahan.
2. Untuk mengetahui upaya penyelesaian sengketa terhadap hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan yang belum didaftarkan ke Kantor Pertanahan.

1.4. MANFAAT PENELITIAN

1. Dari segi teoritis yaitu :

Untuk menambah khasanah ilmu pengetahuan hukum di bidang pertanahan khususnya yang berkaitan dengan pewarisan untuk melakukan pendaftaran tanah untuk memperoleh kepastian hukum.

2. Dari segi praktis yaitu :

Bagi Pemerintah, dengan hasil penelitian ini dapat dijadikan acuan dalam mengambil langkah-langkah kebijakan dalam rangka penyelesaian sengketa Pertanahan, khususnya tentang pendaftaran tanah karena pewarisan.

1.5. SISTEMATIKA PENULISAN TESIS

Hasil penelitian yang diperoleh setelah dilakukan analisis kemudian disusun dalam bentuk laporan akhir dengan sistematika penulisannya sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan yang berisi uraian tentang : Latar Belakang permasalahan, Rumusan masalah, Tujuan penelitian, Manfaat penelitian, serta sistematika penulisan.

Bab II Tinjauan pustaka yang berisi uraian tentang Tinjauan umum tentang hak atas tanah, tinjauan hak milik, ciri-ciri hak milik, Subyek Hak Milik, Hapusnya hak milik, Terjadinya dan cara mendapatkan hak milik atas tanah, Pengertian warisan, Macam-macam Hukum Waris, Unsur-unsur pokok dalam pewarisan, Hak dan Kewajiban Pewaris dan Ahli Waris, proses peralihan

hak milik atas tanah karena warisan, Pengertian pendaftaran tanah, Dasar hukum pendaftaran tanah, Asas-asas pendaftaran tanah, Tujuan pendaftaran tanah, sistem pendaftaran tanah, Sistem publikasi pendaftaran tanah, Pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan, sertifikat sebagai alat bukti yang kuat, Pengertian Kesadaran Hukum.

Bab III Metode Penelitian, dalam bab ini dibahas tentang Metode Pendekatan, Spesifikasi Penelitian, Lokasi Penelitian, Metode populasi dan Penentuan Sampling, Teknik Pengumpulan Data, Metode Analisis Data.

Bab IV bab ini berisikan tentang gambaran umum daerah penelitian, gambaran umum responden, hasil penelitian terhadap faktor-faktor yang menyebabkan para ahli waris belum mendaftarkan hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan ke Kantor Pertanahan dan upaya penyelesaian sengketa apabila terjadi terhadap hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan yang belum didaftarkan ke Kantor Pertanahan.

Bab V bab ini berisikan kesimpulan dari pembahasan yang telah diuraikan dan disertakan pula saran-saran sebagai rekomendasi temuan-temuan yang diperoleh dalam penelitian.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. TINJAUAN UMUM TENTANG HAK ATAS TANAH MENURUT UUPA

2.1.1. PENGERTIAN HAK ATAS TANAH

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada empunya hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.⁴

Dari pengertian tersebut, maka ciri khas dari hak atas tanah adalah si empunya hak berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Tetapi walaupun demikian, bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya menurut ketentuan dalam Pasal 2 UUPA, pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara. Pengertian “dikuasai” disini bukanlah berarti “dimiliki” akan tetapi pengertian yang memberi wewenang kepada negara sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia itu, pada tingkatan yang tertinggi untuk :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan, peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa.

⁴ Effendi Perangin, **Hukum Agraria Di Indonesia. Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum**, CV. Rajawali, Jakarta, 1986, Hal. 229.

- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.⁵

Hak menguasai dari negara ini adalah bertujuan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam rangka untuk menciptakan masyarakat yang adil dan makmur. Jadi dengan demikian orang yang mempunyai hak atas tanah atau pemegang hak atas tanah memiliki kebebasan untuk melakukan sesuatu perbuatan hukum seperti mengalihkan, membebani ataupun menyerahkan kepada pihak lain. Selain itu, pemegang hak atas tanah juga dapat melakukan perbuatan yang bersifat materiil seperti memetik buahnya ataupun memakainya sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku.

Pada prinsipnya ada 2 (dua) macam tanah yaitu :

- 1. Tanah Negara dapat dibedakan juga menjadi :
 - a. Tanah negara langsung dalam arti bahwa sejak semula bidang tanah tersebut belum pernah ada haknya atau yang menguasainya.
 - b. Tanah negara yang semula pernah ada haknya atau menguasainya .

⁵ A.P. Parlindungan, **Komentar Atas Undang-Undang pokok Agraria**, Penerbit Alumni, Bandung, 1986, Hal. 10.

2. Tanah Hak yang diatur dalam Pasal 16 UUPA yang meliputi antara lain:

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai;
- e. Hak Sewa;
- f. Hak membuka tanah;
- g. Hak memungut hasil hutan;
- h. Hak lain-lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta yang hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.⁶

Sesuai dengan penulisan tesis ini, maka yang akan dibahas lebih lanjut tentang hak milik atas tanah.

2.1.2. PENGERTIAN HAK MILIK ATAS TANAH.

Hak Milik Atas Tanah ialah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.⁷

Hak milik berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak yang turun-temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas

⁶ Op. Cit. Hal. 231.

⁷ Bachtiar Effendi, **Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanaan**, Alumni Bandung, 1983, Hal.97.

tanah, dengan mengingat ketentuan pada Pasal 6 UUPA (semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial). Sifat khas hak milik yaitu :

1. Turun-temurun artinya hak milik tidak hanya berlangsung selama hidupnya orang yang mempunyai, tetapi dapat dilanjutkan oleh ahliwarisnya apabila pemiliknya meninggal dunia.
2. Terkuat menunjukkan :
 - a. Jangka waktu Hak Milik tidak terbatas. Jadi berlainan dengan Hak Guna Usaha atau Hak Guna Bangunan, yang jangka waktunya tertentu.
 - b. Hak yang terdaftar dan adanya “tanda bukti hak” : Hak Milik juga hak yang kuat, karena terdaftar dan yang empunya diberi ”tanda bukti hak”. Berarti mudah dipertahankan terhadap pihak lain.
 - c. Dibandingkan dengan hak-hak atas tanah yang lain, hak milik yang paling kuat.
3. Terpenuhi artinya:
 - a. Hak Milik itu memberikan wewenang kepada yang empunya, yang paling luas jika dibandingkan dengan hak yang lain.
 - b. Hak Milik bisa merupakan induk daripada hak-hak lainnya artinya seorang pemilik tanah bisa memberikan tanah kepada pihak lain dengan hak-hak yang kurang daripada hak milik, misalnya menyewakan, membagihasilkan, menggadaikan,

menyerahkan tanah itu kepada orang lain dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.

- c. Hak Milik tidak berinduk kepada hak atas tanah lain karena hak milik adalah hak yang paling penuh, sedangkan hak-hak lain itu kurang penuh.
- d. Dilihat dari "peruntukannya" Hak Milik juga tak terbatas, sedangkan Hak Guna Bangunan untuk keperluan bangunan saja, Hak Guna Usaha terbatas hanya untuk keperluan usaha pertanian, sedangkan Hak Milik bisa untuk usaha pertanian dan bisa untuk bangunan. Selama tidak ada pembatasan-pembatasan dari pihak pengusaha, maka wewenang dari seorang pemilik, tidak terbatas. Seseorang pemilik bebas dalam mempergunakan tanahnya. Seperti kita ketahui, pembatasan itu ada yang secara umum yang berlaku terhadap seluruh masyarakat, diantaranya dirumuskan dalam Pasal 6 UUPA, yaitu tanah mempunyai fungsi sosial.

2.1.3. CIRI-CIRI HAK MILIK

Hak milik atas tanah mempunyai ciri-ciri sebagai berikut :

- a. Bila diperlukan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Hanya Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha yang dapat dijadikan jaminan utang dengan pembebanan hak tanggungan.

- b. Hak milik dapat dialihkan kepada orang lain. Pengalihan hak milik boleh dengan jual-beli, hibah wasiat, tukar-menukar dan lain-lain.
- c. Hak milik dapat dilepaskan dengan suka rela, maksudnya supaya pihak lain yang membutuhkan tanah itu dapat memohon hak yang sesuai baginya. Pelepasan hak dan permohonan itu ditujukan kepada pemerintah.
- d. Hak milik dapat diwakafkan diatur dalam PP No. 28 Tahun 1977 karena jangka waktunya tidak terbatas.

2.1.4. SUBYEK HAK MILIK

Dalam kaitanya dengan Hak Milik Atas Tanah, maka hanya Warga Negara Indonesia yang mempunyai Hak Milik, seperti yang secara tegas dirumuskan dalam Pasal 21 UUPA yaitu :

1. Hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik.
2. Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syarat.
3. Orang asing yang sudah berlaku Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian juga Warga Negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlaku Undang-undang ini kehilangan kewarganegaraanya wajib melepaskan haknya itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak melepaskan haknya itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut hak miliknya tidak dilepaskan maka hak tersebut akan

hapus karena hukum dan tanahnya akan jatuh pada negara, dengan ketentuan hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

4. Selama seseorang di samping mempunyai kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing, maka ia tidak dapat mempunyai hak milik atas tanah dan baginya berlaku ketentuan ayat (3) Pasal ini.

Pada umumnya badan hukum tidak mempunyai hak milik, Pemerintah dapat mengadakan penunjukan khusus badan hukum yang dikecualikan. Pasal 21 ayat 2 menyatakan : oleh pemerintah ditetapkan badan hukum yang dapat mempunyai suatu hak milik dengan syarat-syaratnya. Sebagaimana pelaksanaan Pasal 21 Ayat 2, telah dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang penunjukan badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Badan-badan tersebut adalah :

1. Bank-bank yang didirikan oleh negara (selanjutnya disebut Bank Negara).
2. Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan atas Undang-undang Nomor 79 tahun 1958 (LN No.139 tahun 1958).
3. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri setelah mendengar Menteri Agama.

4. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri setelah mendengar Menteri sosial.

Hak milik atas tanah ini dapat dipindahkan dari suatu subyek hukum yang satu kepada yang lain. Pemindahan hak milik atas tanah ini dapat disebabkan karena berbagai perbuatan hukum antara lain yaitu jual beli, tukar menukar, hibah, lelang dan hibah wasiat. Disamping itu hak atas tanah dapat beralih kepada ahli warisnya dengan jalan pewarisan yaitu suatu peralihan hak yang terjadi karena hukum dan perbuatan hukum yang dilakukan dengan tidak ada kesengajaan.

2.1.5. HAPUSNYA HAK MILIK

Hapusnya hak milik diatur dalam Pasal 22 UUPA karena :

- a. Tanahnya jatuh pada negara :

1. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 UUPA untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang. Menurut pencabutan hak atas tanah ini telah dikeluarkan beberapa peraturan pelaksana seperti Undang-undang No. 20 Tahun 1961, Peraturan Pemerintah No. 39 Tahun 1973, Instruksi Presiden No. 9 Tahun 1973 dan lain-lain yang memberikan

penggantian bagaimana seharusnya pencabutan hak ini harus dilakukan.

2. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya kepada negara sehingga hak miliknya hilang, biasanya dikaitkan orang dengan persoalan pembebasan tanah (pengadaan tanah) untuk kepentingan pembangunan.
3. Karena tanahnya ditelantarkan.

Hak milik atas tanah menjadi hapus karena pemiliknya menelantarkan tanah yang bersangkutan. Tanah yang ditelantarkan jatuh kepada negara. Menurut penjelasan UUPA tanah ditelantarkan kalau dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan dari haknya. Sebagaimana diatur dalam PP No.36 Tahun 1998 tentang penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar.

4. Karena ketentuan Pasal 21 ayat 3 dan 26 ayat 2 UUPA dengan dicantumkan Pasal tersebut hak milik akan menjadi hapus.

Pasal 21 ayat 3 UUPA berbunyi :

“Orang asing sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula Warga Negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Konsekuensi dari Pasal tersebut manakala seseorang asing baik karena pewarisan tanpa

wasiat atau percampuran harta karena perkawinan ataupun seseorang Warga Negara Indonesia kehilangan kewarganegaraan harus melepaskan haknya dalam waktu satu tahun setelah hilangnya kewarganegaraan tersebut dengan sanksi hapusnya hak tersebut dan tanahnya menjadi dikuasai negara.”

Pasal 26 ayat 2 UUPA berbunyi:

“Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan hukum lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat 2 adalah batal, karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.”⁸

Konsekuensi dari pasal tersebut yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, seorang warga asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah dalam Pasal 21 ayat 2 adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara.”

b. Tanahnya musnah.

Artinya disini adalah tanah tersebut hilang sifat dan fungsinya,

Contohnya adanya peristiwa gunung Galunggung yang merupakan

⁸ Soejono dan H. Abdulrahman, **Prosedur Pendaftaran Tanah Tentang Hak Milik. Hak Sewa Guna dan Hak Guna Bangunan**, Reneka, 1995, Hal.25.

bencana alam, maka tanah pertanian berubah menjadi sungai, padang pasir dan sebagainya.⁹

2.1.6. TERJADINYA DAN CARA MENDAPATKAN HAK MILIK ATAS TANAH.

Ada dua (2) cara terjadinya dan cara mendapatkan hak milik atas tanah adalah sebagai berikut :

a. Dengan peralihan (“beralih” dan “dialihkan”), hal ini berarti bahwa ada pihak yang kehilangan dan pihak lain mendapatkan suatu hak milik. Bagi yang mendapatkan ini berarti terjadi suatu hak milik baginya.¹⁰

b. Selain cara tersebut UUPA menentukan cara kedua yaitu :

1) Terjadinya hak milik menurut hukum adat.

Menurut Pasal 22 UUPA ini harus diatur dengan Peraturan Pemerintah supaya tidak merugikan kepentingan umum negara.

Terjadinya hak atas tanah menurut hukum adat lazimnya bersumber pada pembukaan hutan yang merupakan bagian tanah ulayat suatu masyarakat Hukum Adat.¹¹

⁹ Mudjiono, **Hukum Agraria**. Liberty Yogyakarta. 1992, Hal. 11

¹⁰ K. Wantjik Saleh. **Hak Anda Atas Tanah**. Ghalia Indonesia, 1979, Hal. 25.

¹¹ Soejono dan H. Abdulrahman, Op Cit, Hal. 14

2). Karena Penetapan Pemerintah

Terjadinya karena Peraturan Pemerintah itu diberikan oleh instansi yang berwenang menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah sebagaimana dalam Pasal 22 ayat (2) huruf a UUPA. Hak milik yang terjadi karena adanya pemberian pemerintah atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara berdasarkan suatu permohonan dengan syarat-syarat tertentu sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1999 tentang tata cara pemberian dan pembatalan hak atas tanah negara dan hak pengelolaan. Sedangkan pejabat yang berwenang memberikan hak atas tanah pengaturannya terdapat dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999 tentang pelimpahan kewenangan untuk pemberian hak atas tanah dan kewenangan pembatalan keputusan mengenai pemberian hak atas tanah.

3) Karena Undang-Undang.

Dalam Undang-undang Pokok Agraria dijumpai beberapa ketentuan yang menetapkan terjadinya hak milik atas tanah karena undang-undang, yaitu yang termuat dalam diktum

kedua ketentuan-ketentuan konversi. Berdasarkan ketentuan konversi ada beberapa hak setelah berlakunya UUPA di konversi menjadi hak milik yaitu :Hak eigendom, Hak agrarisch eigendom, yasan, andarbani, hak atas duwe desa, pesini, grant sultan, hak gogolan, pukulen.¹²

2.2. TINJAUAN UMUM TENTANG PEWARISAN

2.2.1. PENGERTIAN WARISAN

Hukum waris merupakan salah satu bagian dari hukum perdata secara keseluruhan dan merupakan bagian terkecil dari hukum kekeluargaan. Hukum waris sangat erat kaitannya dengan ruang lingkup kehidupan sebab setiap manusia pasti akan mengalami peristiwa hukum yang dinamakan kematian. Akibat hukum yang selanjutnya timbul dengan terjadinya peristiwa hukum kematian seseorang diantaranya ialah masalah bagaimana pengurusan dan kelanjutan hak-hak dan kewajiban-kewajiban sebagai akibat meninggalnya seseorang.

Hukum waris merupakan perangkat kaidah yang mengatur tentang cara atau proses peralihan harta kekayaan. Proses peralihannya itu sendiri, sesungguhnya sudah dapat dimulai semasa pemilik harta kekayaan itu sendiri masih hidup serta proses itu selanjutnya berjalan terus hingga keturunannya itu masing-masing menjadi keluarga baru yang berdiri sendiri.

¹² Ibid. Hal. 19.

(istilah jawa mentas dan mencar). Warisan adalah soal apakah dan bagaimanakah berbagai hak dan kewajiban tentang harta kekayaan seseorang pada waktu ia meninggal dunia akan beralih kepada orang yang masih hidup.¹³

2.2.2 MACAM-MACAM HUKUM WARIS

Sampai saat ini usaha kearah unifikasi hukum warisan masih belum dapat terwujud. Hal ini disebabkan hukum waris dianggap sebagai salah satu bidang hukum berada diluar atau bidang-bidang bersifat netral, sehingga sulit untuk diperbaharui dengan jalan perundang-undangan atau kondifikasi guna mencapai suatu unifikasi hukum. Sehingga sulit untuk membuat hukum waris yang sesuai dengan kebutuhan dan kesadaran masyarakat, mengingat beraneka ragamnya corak budaya, agama, sosial dan adat istiadat serta sistem kekeluargaan dalam masyarakat Indonesia. Sebagai akibat dari keadaan tersebut diatas maka hukum waris yang berlaku di Indonesia masih tergantung pada hukum mana yang berlaku bagi yang meninggal dunia. Hukum waris yang berlaku di Indonesia yaitu :

1. Hukum waris menurut hukum perdata.

Yang artinya kesemua kaidah hukum yang mengatur nasib kekayaan seseorang setelah meninggal dunia dan menentukan siapa orang yang dapat menerimanya.

¹³ Wirjono Prodjodikoro. **Hukum Warisan Di Indonesia**. Bandung. Sumur Agung, 1983. Hal.13

2. Hukum waris menurut hukum adat

Yang artinya sekumpulan hukum yang mengatur proses pengoperan dari satu generasi ke generasi selanjutnya.

3. Hukum waris menurut hukum Islam

Yang artinya peninggalan-peninggalan yang ditinggalkan oleh seseorang yang meninggal dunia.¹⁴

2.2.3 UNSUR-UNSUR POKOK DALAM PEWARISAN

Dalam hukum waris pada pokoknya ada tiga (3) unsur untuk dapat terlaksananya pewarisan yaitu :

a. Pewaris

Yaitu yang meninggal dengan meninggalkan harta kekayaan.

b. Ahli Waris

Yaitu orang yang berhak menerima harta kekayaan.

Pengertian ahli waris disini ada dua yaitu :

1. Ahli Waris yang mempunyai hubungan darah dengan sipewaris, misalnya : anak, cucu, dan lain-lain.
2. Ahli Waris yang mendapatkan warisan karena hibah atau pemberian semasa pewaris masih hidup, misalnya orang yang menerima hadiah karena pewaris merasa berhutang budi.

¹⁴ Tamakiran, **Asas-asas Hukum Waris Menurut Tiga Sistim Waris**, CV. Pioner Jaya, Bandung, 1987, Hal. 84

c. Harta Warisan

Yaitu harta kekayaan yang ditinggalkan oleh sipewaris setelah dikurangi hutang-hutang sepewaris sewaktu masih hidup dan biaya penyelenggaraan jenazah serta wasiat.

Sehingga yang dimaksud dengan istilah pewarisan mengandung dua arti yaitu dalam arti peralihan hak-hak dan kewajiban dari pewaris kepada para ahli waris.¹⁵

“Istilah pewarisan berarti mencakup hukum formal yaitu tentang cara bagaimana melaksanakan penerusan, peralihan atau pembagian harta peninggalan kepada para ahli waris yang akan menerimanya. Sedangkan istilah kewarisan berarti mencakup hukum materiil, yang menunjukkan aturan-aturan hukum tentang pewarisan seharusnya dilaksanakan. Selanjutnya istilah mewaris dan mewarisi berarti menerima warisan.”

2.2.4. HAK DAN KEWAJIBAN PEWARIS DAN AHLI WARIS

1. Hak dan Kewajiban Pewaris

- a. Hak Pewaris timbul sebelum terbukanya harta peninggalan dalam arti bahwa pewaris sebelum meninggal dunia berhak menyatakan kehendaknya dalam sebuah testamen/wasiat.
- b. Kewajiban pewaris adalah merupakan pembatasan terhadap haknya yang ditentukan Undang-Undang. Ia harus mengindahkan adanya *legitieme portie*, yaitu suatu bagian tertentu dari harta peninggalan

¹⁵ Hilman Hadikuma, **Hukum Waris Indonesia menurut Perundangan, Hukum Adat, Hukum Agama Hindu, Islam**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, Hal.12

yang tidak dapat dihapuskan oleh orang yang meninggalkan warisan (Pasal 913 KUH.Perdata).

2. Hak dan Kewajiban Ahli Waris :

- a. Hak ahli waris setelah terbuka warisan, ahli waris diberi hak untuk menentukan sikap :
 1. Menerima secara penuh, yang dapat dilakukan secara tegas atau secara lain. Dengan tegas yaitu jika penerimaan tersebut dituangkan dalam suatu akte yang membuat penerimaannya sebagai ahli waris.
 2. Menolak warisan. Hal ini mungkin jika ternyata jumlah harta kekayaan yang berupa kewajiban membayar utang lebih besar daripada hak untuk menikmati harta peninggalan. Penolakan wajib dilakukan dengan suatu pernyataan kepada Panitera Pengadilan Negeri setempat.
- b. Kewajiban ahli waris adalah:
 1. Memelihara keutuhan harta peninggalan sebelum harta peninggalan terbagi.
 2. Mencari cara pembagian yang sesuai dengan ketentuan dan lain-lain.
 3. Melunasi utang pewaris jika pewaris meninggalkan utang .
 4. Melaksanakan wasiat jika ada.

2.2.5. PROSES PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH KARENA WARISAN

Proses peralihan hak milik atas tanah warisan dapat terjadi karena dua (2) hal yaitu :

a. Dengan surat wasiat.

Pemindahan hak atas tanah menyebabkan hak atas tanah beralih dari seseorang kepada orang lain. Jadi pemindahan adalah perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan, kemudian peralihan hak dengan surat wasiat ini akan berpindah setelah pemiliknya meninggal dunia.

b. Tanpa surat wasiat

Beralihnya suatu hak dapat terjadi bukan karena suatu perbuatan hukum melainkan sebagai suatu peristiwa hukum atau akibat hukum. Disini tidak ada unsur-unsur sengaja didalam hubungannya dengan suatu perbuatan, Misalnya, seseorang yang meninggal dunia, maka sebagai peristiwa hukum almarhum meninggalkan warisan yang tanpa suatu perbuatan hukum, mengakibatkan haknya beralih atas suatu bidang tanah yang dihingapi hak milik (misalnya kepada istri dan anaknya).

2.3. TINJAUAN UMUM PENDAFTARAN TANAH

2.3.1. PENGERTIAN PENDAFTARAN TANAH

Pendaftaran tanah berasal dari kata "*cadastre*"¹⁶ suatu istilah teknis dari suatu "*record*" (rekaman menunjukkan kepada luas nilai kepemilikan terhadap suatu bidang tanah). Dalam arti yang tegas "*cadaster*" adalah "*record*" (rekaman) dari lahan-lahan, nilai dari tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan yang diuraikan dan diidentifikasi dari tanah tertentu dan juga sebagai "*continues record*" (rekaman yang berkesinambungan dari hak atas tanah).

Guna menjamin kepastian hukum dari hak-hak atas tanah, dalam UUPA Pasal 19 ayat (1) merupakan perintah untuk mengadakan pendaftaran di seluruh wilayah Negara Indonesia. Disamping itu para pemegang hak dapat mengajukan pendaftaran tanahnya secara perorangan, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 ayat (1) PP. No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, maka yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah :

"Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun serta hak-hak yang membebani."¹⁷

¹⁶ AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah dan Konversi Hak Atas Tanah menurut UUPA*, Alumni, Bandung, 1988, Hal.2

¹⁷ Boedi Harsono, Op. Cit, 2003. Hal. 477.

Menurut Effendi Perangin menjelaskan bahwa pendaftaran tanah tersebut meliputi :

1. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan yang menghasilkan peta-peta pendaftaran dan surat ukur, dari peta dan pendaftaran surat ukur dapat diperoleh kepastian luas dan batas tanah yang bersangkutan.
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut termasuk dalam hal ini pendaftaran atau pencatatan daripada hak-hak lain (baik hak atas tanah maupun jaminan) serta beban-beban lainnya yang membebani hak-hak atas tanah yang didaftarkan itu.
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang menurut Pasal 19 ayat 2 berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.¹⁸

Di dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA telah ditentukan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.

Untuk menjamin adanya kepastian hukum tersebut, Pasal 19 ayat (2) UUPA mempertegas penyelenggaraan pendaftaran tanah dengan mengadakan :

- a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah;

¹⁸ Effendi Perangin, **Sari Hukum Agraria I. Konversi Hak Atas Tanah, Landreform, Pendaftaran Tanah**, Fakultas Hukum UI, Jakarta, Hal.77.

- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihannya;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang sangat kuat.

Dalam Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran untuk pertama kali (*initial registration*) dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintenance*).¹⁹

1. Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum di daftarkan berdasarkan PP No. 10 Tahun 1961 dan PP No. 24 Tahun 1997 ini. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui:
 - a. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah desa / kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan bersifat tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang telah ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria / Kepala Badan

¹⁹ Ibid. Hal.477

Pertanahan Nasional. Dalam hal suatu desa / kelurahan belum ditetapkan sebagai suatu wilayah pendaftaran tanah secara sistematis maka pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran secara sporadik.

b. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa / kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.²⁰

2. Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Perubahan tersebut seperti apa yang tercantum dalam Peraturan Menteri Agraria / Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 dalam Pasal 94 ayat :

1. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik dan data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah didaftar dengan mencatatnya di

²⁰ Ibid. Hal. 478.

dalam daftar umum sesuai dengan ketentuan didalam peraturan ini.

2. Perubahan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa :

- a. peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya.
- b. peralihan hak karena pewarisan.
- c. peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi.
- d. pembebanan hak tanggungan.
- e. peralihan hak tanggungan.
- f. hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan.
- g. pembagian hak bersama.
- h. perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan ketua Pengadilan.
- i. perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama.
- j. perpanjangan jangka waktu atas tanah.

3. Perubahan data fisik sebagaimana yang dimaksud pada ayat 1 berupa

- a. pemecahan bidang tanah.
- b. pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah.
- c. penggabungan dua atau lebih bidang tanah.

Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 36 ayat 2 PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik dan data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan ini PMA No. 3 tahun 1997 Pasal 94 ayat 1 tentang pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik dan atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah didaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan ini.

2.3.2. DASAR HUKUM PENDAFTARAN TANAH.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria adalah sebuah Undang-Undang yang memuat dasar-dasar pokok di bidang agraria yang merupakan landasan bagi usaha pembaharuan hukum agraria guna dapat diharapkan dalam memanfaatkan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya untuk kesejahteraan bersama secara adil. Tegasnya untuk mencapai kesejahteraan dimana masyarakat dapat secara aman melaksanakan hak dan kewajiban yang diperolehnya sesuai dengan

peraturan yang telah memberikan jaminan.²¹ Adanya jaminan kepastian hukum ini tercantum dalam Pasal 19 Ayat 1 yang berbunyi :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Pasal 19 UUPA tersebut ditujukan kepada Pemerintah sebagai suatu instruksi agar diseluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat “*recht cadaster*” artinya yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum.

Ketentuan lainnya adalah Pasal 23 ayat (1) UUPA yang menentukan bahwa hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA. Pasal 32 ayat (1) UUPA menentukan bahwa Hak Guna Usaha termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Pasal 19 UUPA. Sedangkan Pasal 38 ayat (1) UUPA menentukan bahwa Hak Guna Bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya serta peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut Pasal 19 UUPA.

²¹ Bachtiar Effendi, Op Cit, Hal.17.

Ketentuan pelaksanaan pendaftaran tanah kemudian diatur dengan PP No. 10 Tahun 1961 yang kemudian disempurnakan dengan PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah di Indonesia dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah dilaksanakan untuk mendapatkan kepastian hukum hak atas tanah, karena merupakan kewajiban bagi pemegang hak yang bersangkutan dan harus dilaksanakan secara terus-menerus setiap ada peralihan hak atas tanah tersebut dalam rangka menginventarisasi data-data yang berkenaan dengan peralihan hak atas tanah tersebut, menurut UUPA dan PP No. 10 Tahun 1961 serta PP No. 24 Tahun 1997 guna mendapatkan sertifikat tanah sebagai tanda bukti yang kuat.²²

2.3.3. ASAS-ASAS PENDAFTARAN TANAH.

Menurut Penjelasan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas :

- a. Asas Sederhana, yang dimaksudnya agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- b. Asas aman, yang dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat

²² Ibid, Hal. 15.

memberikan jaminan hukum kepada / sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

- c. Asas terjangkau, dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.
- d. Asas mutakhir, dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan berkesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian hari.

2.3.4. TUJUAN PENDAFTARAN TANAH.

Tujuan pendaftaran tanah dalam Pasal 19 UUPA adalah untuk menjamin kepastian hukum. Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyebutkan :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.”

Menurut Bachtiar Effendi kepastian hukum meliputi :

1. Kepastian mengenai orang / badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah yang disebut pula kepastian subyek hak atas tanah.

- 2 Kepastian letak, batas-batasnya, panjang dan lebar yang disebut dengan kepastian obyek hak atas tanah.²³

Tujuan pendaftaran tanah menurut Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto meliputi :

1. Memberikan kepastian obyek.

Kepastian mengenai bidang teknis (yaitu kepastian mengenai letak, luas dan batas-batas tanah yang bersangkutan). Hal ini diperlukan untuk menghindari sengketa di Kemudian hari, baik dengan pihak lain yang menyerahkan maupun pihak-pihak yang mempunyai tanah yang berbatasan.

2. Memberikan kepastian hak.

Ditinjau dari segi yuridis mengenai status hukumnya, siapa yang berhak atasnya (siapa yang mempunyai) dan ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak lain (pihak ketiga). Kepastian mengenai status hukum dari tanah yang bersangkutan diperlukan, karena dikenal tanah-tanah dengan berbagai macam status hukum, yang masing-masing memberikan wewenang dan meletakkan kewajiban-kewajiban yang berlainan kepada pihak yang mempunyai, hal mana akan berpengaruh pada harga tanah.

²³ Ibid. Hal. 14.

3. Memberikan kepastian Subyek.

Kepastian mengenai siapa yang mempunyai diperlukan untuk mengetahui dengan siapa kita harus berhubungan untuk dapat melakukan perbuatan-perbuatan hukum secara sah mengenai ada atau tidak adanya hak-hak dan kepentingan pihak ketiga diperlukan untuk mengetahui perlu atau tidaknya diadakan tindakan-tindakan tertentu untuk menjamin penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan secara efektif dan aman.²⁴

Dalam Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 ditegaskan bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenal bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

²⁴ Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*, Jakarta, Balai Aksara-Yudhistira, 1985, Hal. 21.

3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Untuk tercapainya tujuan pemberian kepastian dan perlindungan hukum maka kepada pemegang hak atas tanah diberikan sertipikat sebagai alat bukti yang kuat. Bagi Masyarakat atau calon kreditor apabila ingin mengetahui data fisik dan data yuridis suatu bidang tanah dapat minta informasi kepada Kantor Pertanahan. Data fisik dan data yuridis yang disimpan di Kantor Pertanahan bersifat terbuka untuk umum.

2.3.5. SISTIM PENDAFTARAN TANAH

Sistim pendaftaran tanah ada dua (2) yaitu pendaftaran akta (*registration of deeds*) artinya aktanya yang didaftar tidak ada buku tanah dan sertipikat yang menjadi bukti adalah grosse akta (salinan / kutipan), sebagai buku bahwa ini adalah pemilik tanah dan pendaftaran hak (*registration of title*) yaitu yang didaftar haknya, ada buku tanah dan sertipikat akta adalah sumber data.

Sistem pendaftaran yang digunakan adalah sistem pendaftaran hak (*registration of titles*), sebagaimana digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut PP. No.10 Tahun 1961, bukan sistem pendaftaran akta. Hal tersebut tampak adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan

disajikan serta diterbitkan sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar.

Menurut PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 31 ayat (1) untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan diterbitkan sertipikat sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.

2.3.6. SISTEM PUBLIKASI DALAM PENDAFTARAN TANAH

Pendaftaran tanah bertujuan menjamin kepastian hukum dan kepastian hak setiap pemegang hak atas tanah di Wilayah Negara Republik Indonesia. Dengan pelaksanaan pendaftaran tanah diharapkan bahwa seseorang lebih merasa aman, tidak ada gangguan atas hak yang dimilikinya. Jaminan kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah adalah sangat digantungkan kepada sistem apakah yang dianut dalam melaksanakan pendaftaran tanah. Sistem publikasi pendaftaran tanah ada dua (2) yaitu ;

1. Sistem Positif.

Menurut sistem ini suatu sertipikat tanah yang diberikan adalah berlaku sebagai tanda bukti hak atas tanah yang mutlak serta merupakan satu-satunya tanda bukti hak atas tanah. Ciri pokok sistem ini bahwa pendaftaran tanah adalah menjamin dengan sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah adalah tidak dapat

dibantah, kendatipun ia ternyata bukanlah pemilik yang berhak atas tanah tersebut dan memberikan kepercayaan yang mutlak kepada buku tanah. Pejabat-pejabat balik nama tanah dalam sistem ini memainkan peranan yang aktif. Menurut sistem ini hubungan hukum antara hak dari orang yang namanya terdaftar dalam buku tanah dengan pemberi hak sebelumnya terputus sejak hak tersebut didaftarkan. Kebaikan dari sistem positif adalah :

- a. Adanya kepastian dari buku tanah.
- b. Peranan aktif dari pejabat balik nama tanah.
- c. Mekanisme kerja dalam penerbitan sertipikat tanah mudah dimengerti oleh orang awam.

Dengan demikian sistem positif ini memberikan suatu jaminan yang mutlak terhadap buku tanah, kendatipun ternyata bahwa pemegang sertipikat bukanlah pemilik yang sebenarnya. Oleh karena itu pihak ketiga yang beritikad baik yang bertindak berdasarkan bukti tersebut menurut sistem ini mendapatkan jaminan mutlak walaupun ternyata bahwa segala keterangan yang tercantum dalam sertipikat tanah tidak benar.

2. Sistem Negatif

Menurut sistem ini bahwa segala apa yang tercantum di dalam sertipikat tanah adalah dianggap benar sampai dapat dibuktikan suatu keadaan yang sebaliknya (tidak benar) dimuka sidang Pengadilan.

Ciri pokok sistem negatif ini ialah bahwa pendaftaran hak atas tanah tidaklah menjamin bahwa nama-nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat untuk dibantah jika nama yang terdaftar bukanlah pemilik yang sebenarnya. Ciri pokok lainnya dari sistem ini adalah pejabat balik nama tanah berperan pasif artinya pejabat yang bersangkutan tidak berkewajiban untuk menyelidiki kebenaran dari surat-surat yang diserahkan kepadanya.²⁵

Dengan berlakunya UUPA Jo PP No. 10 tahun 1961 yang telah diganti dengan PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia. Sehubungan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah ini, sistem publikasi yang digunakan UUPA dan PP No. 24 tahun 1997 adalah sistem negatif yang mengandung unsur positif. Sistem publikasinya bukan sistem negatif murni, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti dinyatakan dalam UUPA Pasal 19 ayat 2 huruf c, bahwa pendaftaran menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat. Demikian juga dinyatakan dalam Pasal 23 ayat 2 bahwa pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak

²⁵ Bachtiar Effendi, Op Cit, Hal.34

milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut, Pasal 23 ayat 2 bahwa pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir, dan UUPA Pasal 38 ayat 2 bahwa pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna bangunan, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.²⁶

2.3.7. PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH KARENA PEWARISAN

Ketentuan pemeliharaan data disebabkan peralihan hak milik atas tanah yang diperoleh melalui Pewarisan yaitu :

1. Peralihan hak karena pewarisan terjadi karena hukum pada saat pemegang hak meninggal dunia. Sejak itu para ahliwaris menjadi pemegang haknya yang baru. Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan diwajibkan dalam rangka memberi perlindungan hukum kepada para ahli waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah, agar data yang tersimpan dan disajikan selalu menyebabkan keadaan yang mutakhir. Surat tanda bukti sebagai ahli waris dapat

²⁶ Boedi Harsono, Op Cit, Hal. 83

3. Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang belum didaftar dalam PP No. 24 tahun 1997 Pasal 39 ayat 1 huruf b dokumen yang wajib diserahkan yaitu :
 - a. Surat bukti hak sebagaimana dalam Pasal 24 ayat 1 atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat 2 dan;
 - b. Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan.
4. Jika penerima warisan terdiri satu orang, pendaftaran peralihan haknya dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris yang bersangkutan .

Akta pembagian waris tersebut dapat dibuat dalam bentuk akta dibawah tangan oleh semua ahli waris dengan disaksikan oleh

2 orang / dengan akta notaris (PMA No.3 tahun 1997 Pasal 111 ayat 3).²⁷

5. Pencatatan pendaftaran peralihan haknya dalam buku tanah, sertipikat dan daftar lainnya diatur dalam PMA No.3 tahun 1997 Pasal 105 sebagai berikut :

- a. Nama pemegang hak lama didalam buku tanah dicoret dengan tinta hitam dan di bubuhi paraf Kepala Kantor Pertanahan/ pejabat yang ditunjuk.
- b. Nama atau nama-nama pemegang hak yang baru dituliskan pada halaman dan kolom yang ada dalam buku tanahnya dengan dibubuhi tanggal pencatatan dan besarnya bagian setiap pemegang hak dalam hal penerima hak beberapa orang dan besarnya bagian ditentukan, dan kemudian ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dan cap dinas Kantor Pertanahan.
- c. Yang tersebut pada huruf a ada b juga dilakukan pada sertipikat hak yang bersangkutan dan daftar-daftar umum lain yang memuat nama pemegang hak lama.
- d. Nomor hak dan identitas lain dari tanah yang dialihkan dicoret dari daftar nama pemegang hak lama dan nomor hak dan identitas tersebut dituliskan pada daftar nama penerima hak.

Apabila pemegang hak yang baru lebih dari 1 orang dan hak tersebut dimiliki bersama, maka untuk masing-masing pemegang hak disebutkan daftar nama dan dibawah nomor hak atasnya digaris dengan tinta hitam.

Apabila peralihan haknya mengenai bagian dari sesuatu hak atas tanah sehingga hak atas tanah itu menjadi kepunyaan bersama pemegang hak lama dan pemegang hak baru. Maka pendaftaranya

²⁷ Ibid, Hal.523

dilakukan dan menuliskan besarnya bagian pemegang hak lama di belakang namanya dan menuliskan nama pemegang hak yang baru berarti besarnya bagian yang diperolehnya dalam halaman perubahan yang disediakan.

Sertipikat hak yang dialihkan diserahkan kepada pemegang hak baru atau kuasanya. Dalam hal peralihan hak atas tanah yang belum terdaftar, maka akta PPAT yang bersangkutan dijadikan alat bukti dalam pendaftaran pertama hak tersebut atas nama pemegang hak yang terakhir, demikian ditentukan dalam PMA No.3 tahun 1997 Pasal 106 ini.

2.3.8. SERTIPIKAT SEBAGAI ALAT BUKTI YANG KUAT

Sertipikat adalah salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan dengan Peraturan Menteri.²⁸

Menurut Effendi Perangin sertipikat adalah tanda bukti hak yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dan diberi sampul, dan pada sampulnya memuat kata-kata "sertipikat".²⁹

Menurut UUPA Pasal 19 Ayat (2) c sertipikat sebagai alat bukti yang kuat, jadi bukan merupakan suatu alat bukti yang mutlak (seperti yang terdapat pada sistem publikasi positif) dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum

²⁸ K. Wantjik Saleh, Op Cit, 1979, Hal.64.

²⁹ Effendi Perangin, Op Cit, Hal. 249.

didalamnya harus diterima sebagai yang benar. Dengan demikian sertipikat tanah merupakan satu-satunya surat bukti pemegang hak atas tanah.

Menurut PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 31 ayat (1) menyatakan bahwa sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah di daftar dalam buku tanah. Kemudian dalam Pasal 32 ayat (1) menyatakan bahwa sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku, apabila data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Sebelum tahun 1960, sudah dikenal adanya suatu alat bukti seperti petuk pajak bumi, pipil, girik dan ketitir, yang kemudian di administrasikan desa di kenal dengan leter C/D. Karena pajak dikenakan pada yang memiliki tanah, maka fungsi petuk pajak adalah sebagai surat pengenaan pajak dan tanda pembayaran pajak. Dikalangan rakyat dianggap dan diperlakukan sebagai tanda bukti pemilikan tanah yang bersangkutan. Menurut Putusan Mahkamah Agung, tanggal 10 Februari 1960 Nomor:34 / K / Sip / 1960, bahwa :

“ surat petuk pajak bumi bukan tanda bukti petunjuk pemilikan yang kuat. “

2.4. TINJAUAN UMUM KESADARAN HUKUM PERTANAHAN

2.4.1. PENGERTIAN KESADARAN HUKUM PERTANAHAN

Mengingat perkembangan dalam kehidupan masyarakat menunjukkan adanya dugaan kuat bahwa pemahaman hukum dan kesadaran hukum (pertanahan) oleh warga masyarakat tidak berkembang sebagaimana mestinya maka diperlukan adanya penyuluhan hukum. Sehingga yang dimaksud kesadaran hukum adalah konsepsi abstrak di dalam diri manusia, tentang keserasian antara ketertiban dengan ketentraman yang dikehendaki atau yang sepatutnya.³⁰

Secara umum yang menjadi penyebab rendahnya kesadaran hukum (pertanahan) dan menjadi hambatan bagi penegakkan hukum (pertanahan) adalah :

- a. Perubahan yang terjadi dalam berbagai sektor kehidupan masyarakat seperti sektor ekonomi, administrasi, politik, kelembagaan, kepemimpinan desa, pendidikan, keluarga dan lain sebagainya telah menimbulkan kegoncangan dalam nilai-nilai kehidupan, sehingga norma-norma yang lama mulai ditinggalkan tanpa adanya kesempatan untuk menata suatu sistim norma yang baru.
- b. Masyarakat Indonesia sedang berkembang dari ujudnya sebagai sistem sosial yang sederhana, homogen dan terdiri atas berbagai

³⁰ R.Otje Salman, *Kesadaran Hukum Masyarakat Terhadap Hukum Waris*, Penerbit Alumni, Bandung, 1993, Hal.43.

ragam satuan etnis yang terpecah-pecah ke ujungnya yang baru yaitu masyarakat nasional yang tunggal. UUPA sebagai dasar pembentukan hukum pertanahan nasional hingga kini belum bisa diperlengkapi secara menyeluruh dengan peraturan-peraturan pelaksanaan yang dibutuhkan. Atas dasar ketentuan Pasal 5 UUPA, menjadi terbuka kesempatan bagi masyarakat hukum adat untuk memberlakukan hukum tanah adatnya masing-masing, dan karena sifat yang pluralistis, sulit dicapai kesatuan hukum dan kepastian hukum.

- c. Jangkauan hukum yang tidak merata, tidak dikomunikasikan hukum kepada masyarakat secara luas dan efektif, penegakan hukum yang tidak konsisten, fungsi hukum sering gagal sebagai pengayom atau penegak keadilan sehingga hukum kehilangan kekuatan dan kewibawaannya.
- d. Kuatnya sifat paternalisme dalam kehidupan masyarakat tidak mendukung pemberian contoh atau teladan dari para pemimpin formal maupun non formal mempunyai pengaruh terhadap kesadaran hukum masyarakat.

Di masyarakat pedesaan disinyalir bahwa pengetahuan hukum pertanahan hingga saat ini masih rendah, khususnya yang berhubungan dengan kewajiban-kewajiban hukum atas tanah yang dipunyainya. Dengan demikian ketentuan-ketentuan UUPA dan peraturan

pelaksanaannya tidak bisa berjalan sebagaimana diharapkan disebabkan kurangnya pengetahuan masyarakat akan isi dari hukum pertanahan tersebut. Atas dasar kenyataan tersebut perlu diadakan kegiatan-kegiatan penyuluhan hukum (pertanahan) yaitu :

- 1) Penyebar luasan informasi hukum pertanahan kepada masyarakat luas, agar mereka mengetahui isi peraturan-peraturan hukum tersebut sehingga tahu akan hak dan kewajibanya.
- 2) Pembinaan kesadaran hukum pertanahan masyarakat agar setiap warga masyarakat taat, patuh dengan suka rela melaksanakan isi ketentuan-ketentuan hukum pertanahan.³¹

Ide tentang kesadaran masyarakat sebagai dasar sahnya hukum positif yang intinya adalah bahwa tidak ada hukum yang mengikat masyarakat kecuali atas dasar kesadaran hukum. Jadi kesadaran hukum sebenarnya merupakan kesadaran atau nilai-nilai yang terdapat dalam manusia tentang hukum yang ada atau tentang hukum yang diharapkan ada.³²

Menurut Soerjono Soekanto kesadaran hukum merupakan penilaian terhadap apa yang dianggap sebagai hukum yang baik dan/atau hukum yang tidak baik. Penilaian terhadap hukum didasarkan pada

³¹ Sudjito, *Prona Pensertifikatan Tanah Secara Massal Dan Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Bersifat Strategis*, Liberty Yogyakarta, 1997, hal.20.

³² R.Otje Salman, *Beberapa Aspek Sosiologi Hukum*, Alumni, Bandung, 1989, Hal.51.

tujuannya yaitu apakah hukum tadi adil atau tidak, oleh karena itu keadilan yang diharapkan masyarakat.³³

Di masa sekarang ini kesadaran hukum mendapat tempat yang sangat penting didalam politik hukum nasional, hal ini tercermin dalam Ketetapan MPR No. IV/MPR/1973 tentang Garis-garis Besar Haluan Negara yang menyatakan bahwa :

- a. Pembinaan bidang hukum harus mampu mengarahkan dan menampung kebutuhan-kebutuhan hukum sesuai dengan kesadaran hukum rakyat yang berkembang kearah modernisasi menurut tingkat-tingkat kemajuan pembangunan di segala bidang sehingga tercapai ketertiban dan kepastian hukum sebagai prasarana yang harus ditunjukkan kearah peningkatan pembinaan kesatuan bangsa sekaligus berfungsi sarana penunjang perkembangan modernisasi dan pembangunan yang menyeluruh, dilakukan dengan :
- b. Peningkatan dan penyempurnaan pembinaan hukum nasional dengan antara lain mengadakan pembaharuan, kondifikasi serta unifikasi hukum dibidang-bidang tertentu dengan jalan memperhatikan kesadaran hukum dalam masyarakat.
- c. Menertibkan fungsi lembaga-lembaga hukum menurut proporsinya masing-masing.

³³ Soerjono Soekanto dan Mustafa Abdullah, **Sosiologi Hukum Dalam Masyarakat**, Rajawali Press, 1982, Hal.211.

- d. Peningkatan kemampuan dan kewibawaan penegak-penegak hukum.
- e. Memupuk kesadaran hukum dalam masyarakat dan membina sikap para penguasa dan para pejabat pemerintahan kearah penegakan hukum, keadilan serta perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia dan ketertiban serta kepastian hukum sesuai dengan Undang-Undang Dasar 1945.

Kesadaran hukum berkaitan dengan nilai-nilai yang tumbuh dan berkembang dalam suatu masyarakat. Dengan demikian masyarakat mentaati hukum bukan karena paksaan, melainkan karena hukum sesuai dengan nilai-nilai yang ada dalam masyarakat itu sendiri.

Ada empat indikator kesadaran hukum yaitu ;

- a. Pengetahuan hukum yaitu pengetahuan seseorang mengenai beberapa perilaku tertentu yang diatur oleh hukum tertulis dan tidak tertulis. Pengetahuan tersebut berkaitan dengan perilaku yang dilarang ataupun perilaku yang diperbolehkan oleh hukum. Sebagaimana dapat dilihat didalam masyarakat bahwa pada umumnya seseorang mengetahui bahwa membunuh, mencuri, dan seterusnya dilarang oleh hukum. Pengetahuan hukum tersebut erat kaitannya dengan asumsi bahwa masyarakat dianggap mengetahui isi suatu peraturan, manakala peraturan tersebut telah diundangkan.
- b. Pemahaman hukum yaitu sejumlah informasi yang dimiliki seseorang mengenai isi peraturan dari suatu hukum tertentu. Pemahaman

hukum adalah suatu pengertian terhadap isi dan tujuan dari suatu peraturan dalam suatu hukum tertulis maupun tidak tertulis, serta manfaatnya bagi pihak-pihak yang kehidupannya diatur oleh peraturan tersebut. Dalam hal pemahaman hukum, tidak disyaratkan seseorang harus terlebih dahulu mengetahui adanya suatu aturan tertulis yang mengatur sesuatu hal. Akan tetapi yang dilihat disini adalah bagaimana persepsi mereka dalam menghadapi berbagai hal, dalam kaitannya dengan norma-norma yang ada dalam masyarakat. Persepsi ini biasanya diwujudkan melalui sikap mereka terhadap tingkah laku sehari-hari. Pemahaman hukum ini dapat diperoleh bila peraturan tersebut dapat atau mudah dimengerti oleh warga masyarakat.

- c. Sikap hukum yaitu suatu kecenderungan untuk menerima hukum karena adanya penghargaan terhadap hukum sebagai sesuatu yang bermanfaat atau menguntungkan jika hukum itu ditaati. Sebagaimana terlihat bahwa keadaran hukum berkaitan dengan nilai-nilai yang terdapat di masyarakat. Suatu sikap hukum akan melibatkan pilihan warga terhadap hukum yang sesuai dengan nilai-nilai yang ada dalam dirinya sehingga akhirnya warga masyarakat menerima hukum berdasarkan penghargaan terhadapnya.
- d. Pola perilaku hukum yaitu hal yang utama dalam kesadaran hukum, karena dilihat dari suatu peraturan yang berlaku atau tidak dalam

masyarakat. Dengan demikian sampai seberapa jauh kesadaran hukum dalam masyarakat dapat dilihat dari pola perilaku hukum suatu masyarakat.

Apabila indikator-indikator dari kesadaran hukum dipenuhi, maka derajat kesadaran hukumnya tinggi yang mengakibatkan para warga masyarakat mentaati ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku sebaliknya jika derajat kesadaran hukumnya rendah maka derajat ketaatan terhadap hukum juga rendah.³⁴ Kesadaran hukum berkaitan pula dengan efektifitas hukum dan wibawa hukum. Salah satu segi pembicaraan mengenai efektifitas hukum seringkali dikaitkan pengaruh hukum terhadap masyarakat. Inti dari pengaruh hukum terhadap masyarakat adalah pola perilaku warga masyarakat yang sesuai dengan hukum yang berlaku atau yang telah diputuskan. Bila hal ini kita kaitkan dengan indikator yang keempat. Jika tujuan hukum tercapai yaitu warga masyarakat berperilaku sesuai dengan yang diharapkan atau dikehendaki oleh hukum, hal ini dinamakan hukum tersebut efektif.

³⁴ R. Otje Salman, Op Cit, Hal. 58.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1. METODE PENDEKATAN

Metode Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis sosiologis atau sosio legal research, karena penelitian ini disamping menggunakan metode ilmu pengetahuan juga menggunakan ilmu-ilmu sosial lainnya.³⁵ Metode yuridis dalam penelitian ini di maksudkan bahwa penelitian ini ditinjau dari sudut ilmu hukum agraria dan peraturan-peraturan tertulis sebagai data sekunder. Metode yuridis atau dari segi hukum untuk mengetahui peraturan-peraturan yang berlaku, khususnya peraturan yang berkaitan dengan kesadaran hukum pemegang hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan.

Sedangkan yang dimaksud dengan pendekatan sosiologis yaitu penelitian yang bertujuan untuk memperoleh pengetahuan tentang bagaimana hubungan hukum dengan masyarakat dalam faktor-faktor yang mempengaruhi pelaksanaan hukum dalam masyarakat. Pendekatan ini dilakukan dengan mengadakan penelitian langsung di lapangan dengan tujuan untuk mengumpulkan data yang obyektif yang disebut sebagai data primer.

³⁵Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian dan Juimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1988, Hal.35

3.2. SPESIFIKASI PENELITIAN

Berdasarkan tujuan yang hendak dicapai maka penelitian ini dilakukan secara diskriptif analitis yaitu yang dimaksud untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia atau gejala-gejala lainnya.³⁶ Sehingga data yang diambil data obyektif yang dapat melukiskan kenyataan atau realita sosial yang kompleks tentang kesadaran hukum pemegang hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan di Kecamatan Karanganyar Kabupaten Karanganyar.

3.3. LOKASI PENELITIAN

Penelitian ini dilaksanakan di Kelurahan Tegal Gede dan Kelurahan Popongan dalam wilayah Kecamatan Karanganyar Kabupaten Karanganyar.

3.4. METODE POPULASI DAN PENENTUAN SAMPEL

3.4.1 POPULASI

Populasi adalah seluruh obyek atau seluruh individu atau seluruh gejala atau kejadian atau seluruh unit yang diteliti.³⁷ Oleh karena populasi biasanya sangat besar dan luas, maka tidak mungkin meneliti seluruh

³⁶ Sorjono Soekanto dan Sri Mamudji, Op Cit, 1985, Hal.10

³⁷ Rony Hanitijo Soemitro, Op. Cit, Hal.10

populasi itu, tetapi cukup diambil sebagian saja untuk diteliti sebagai sampel.³⁸

Dalam penelitian ini yang menjadi populasi adalah : semua pihak yang yang terlibat dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yang diperoleh melalui pewarisan di Kantor Kecamatan Karanganyar . Dalam penelitian ini, metode penentuan sampel yang digunakan adalah purposive sampling yaitu penarikan sampel dengan cara memilih subyek dan obyek di dasarkan pada tujuan tertentu. Teknik ini biasanya dipilih karena keterbatasannya waktu, tenaga dan biaya, sehingga tidak dapat mengambil sampel yang besar jumlahnya dan jauh letaknya.³⁹

3.4.2 SAMPEL

Sampel adalah merupakan bagian dari populasi yang merupakan sumber data yang akan diteliti mewakili populasi. Penentuan sampel dilakukan berdasarkan purposive sampling yaitu penarikan sampel dengan cara memilih subyek yang benar-benar dapat mencerminkan penarikan populasi. Mengenai jumlah sampel yang akan diambil menurut Ronny Hanitijo berpendapat bahwa dalam prinsipnya tidak ada peraturan yang ketat secara mutlak menentukan berapa persen sampel tersebut harus diambil dari populasi.

³⁸ Ibid, Hal.44

³⁹ Ibid, Hal 51

Berdasarkan hasil survey diketahui bahwa di Kecamatan Karanganyar terdapat 42 orang mulai dari bulan Januari 2003 sampai dengan Mei 2004 yang telah mengurus keterangan ahli waris di Kantor Kecamatan Karanganyar baik yang sudah melakukan pendaftaran tanah maupun yang belum melakukan pendaftaran tanah.⁴⁰ Dari data tersebut diambil sampel sebagai responden adalah :

- a. 8 orang ahli waris yang belum mendaftarkan tanah di Kantor Pertanahan.
- b. 4 orang ahli waris yang sudah mendaftarkan tanah di Kantor Pertanahan.
- c. 2 Kepala Kelurahan Tegal Gede dan Kepala Kelurahan Popongan Kecamatan Karanganyar.
- d. Camat kecamatan Karanganyar sebagai PPAT sementara.
- e. Kepala Seksi pendaftaran tanah Kantor Pertanahan Tanah Kabupaten Karanganyar.
- f. Panitera di Pengadilan Negeri Karanganyar.

3.5. TEHNIK PENGUMPULAN DATA

Data yang dikumpulkan meliputi data primer dan data sekunder.

1. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat melalui observasi/pengamatan, interviem/wawancara, questionere/angkat.⁴¹

⁴⁰ Hasil wawancara dengan Sri Hartanto Pegawai Kecamatan Karanganyar tanggal 8-5-2004.

⁴¹ Ronny Hanitijo Sumitro, Op Cit, hal.51

Data primer dalam penelitian ini diperoleh dengan cara wawancara atau tanya jawab dengan informan. Teknik wawancara yang digunakan secara bebas terpimpin. Wawancara dilakukan terhadap mereka yang telah ditentukan menjadi sampel dalam penelitian ini yaitu:

- a. Masyarakat yang telah mengurus surat keterangan ahli waris di Kantor Kecamatan Karanganyar sebanyak 12 orang baik yang belum maupun yang sudah mendapatkan haknya di Kantor pertanahan.
- b. Kepala Kelurahan Tegal Gede dan Kelurahan Popongan.
- c. Camat Kecamatan Karanganyar Kabupaten Karanganyar.
- d. Kepala Seksi pendaftaran tanah kantor Pertanahan di Kabupaten Karanganyar.
- e. Panitera Pengadilan Negeri Karanganyar.

Wawancara dilakukan terhadap responden dimana pertanyaan-pertanyaan yang diajukan telah dipersiapkan terlebih dahulu sebagai pedoman bagi penerima informasi akan tetapi dimungkinkan juga timbul pertanyaan lain yang disesuaikan dengan situasi dan kondisi saat berlangsungnya wawancara.

2. Data sekunder adalah data yang diperlukan untuk melengkapi data primer.

Adapun data sekunder tersebut terdiri dari :

- a. Bahan hukum primer yang merupakan bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat yaitu :
 - Undang-Undang Dasar 1945

- Garis Besar Haluan Negara
 - Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
 - UUPA No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
 - PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
 - PMNA No.3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.
- b. Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer yaitu :
- Kumpulan tulisan tentang hukum tanah;
 - Intisari hukum waris Indonesia;
 - Beberapa masalah pelaksanaan hukum kewarisan perdata barat.

3.6. METODE ANALISIS DATA

Metode analisis data yang digunakan penulis disini adalah metode analisis data yang bersifat kualitatif yang suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan serta tingkah laku yang nyata diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.

Data yang terkumpul mengenai penemuan hukum in concreto dan asas-asas hukum yang melandasi, selanjutnya akan dianalisis secara deskriptif analitis yaitu mencari dan menemukan hubungan antara data yang diperoleh dari penelitian dengan landasan teori yang ada yang dipakai sehingga

memberikan gambaran-gambaran konstruksif mengenai permasalahan yang diteliti. Disamping itu digunakan juga metode analisa yang kualitatif dengan tujuan untuk mengerti atau memahami gejala-gejala yang diteliti.⁴²

Adapun metode kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis/lisan diteliti kembali dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.⁴³

⁴² Soejono Soekanto dan Sri Mamudji, Op. Cit, Hal. 20

⁴³ Ibid, hal. 25

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. GAMBARAN UMUM KECAMATAN KARANGANYAR

Untuk memperoleh gambaran yang jelas tentang daerah penelitian khususnya Kecamatan Karanganyar perlu diuraikan mengenai keadaan-keadaan yang sebenarnya dari Kecamatan Karanganyar, yang meliputi letak geografis, pembagian daerah administrasi Kecamatan Karanganyar.

4.1.1. LETAK GEOGRAFIS

Daerah Kecamatan Karanganyar merupakan bagian dari wilayah propinsi Jawa Tengah, yang terletak di bagian timur dengan letak geografis $110^{\circ} 40'$ Bujur Timur dan $7^{\circ} 28' - 7^{\circ} 46'$ Bujur Selatan, dengan ketinggian daerah rata-rata 511 m diatas permukaan laut.

Adapaun batas-batas wilayah Kecamatan Karanganyar, sebagai berikut :

- a. Sebelah Utara berbatasan dengan wilayah Kecamatan Batu Jamus dan Kecamatan Tasik Madu.
- b. Sebelah Barat berbatasan dengan wilayah Kecamatan Jaten dan Daerah Kabupaten Karanganyar.
- c. Sebelah Timur berbatasan wilayah Kecamatan Matesih dan Kecamatan Karangpandan.
- d. Sebelah Selatan berbatasan Kecamatan Jumantono.

4.1.2. PEMBAGIAN DAERAH ADMINISTRASI

Daerah Kecamatan Karanganyar terdiri dari 11 (sebelas) wilayah

Desa / Kelurahan, antara lain :

- | | |
|---------------------------|--------------------------|
| 1. Kelurahan Karanganyar. | 2. Kelurahan Tegal Gede. |
| 3. Kelurahan Bejen. | 4. Kelurahan Lalung. |
| 5. Kelurahan Bolong. | 6. Kelurahan Jantiarjo |
| 7. Kelurahan Cagakan. | 8. Kelurahan Dopol. |
| 9. Kelurahan Gayam Dampo. | 10. Kelurahan Popongan. |
| 11. Kelurahan Jungke | |

4.1.3. JUMLAH PENDUDUK

Masalah kependudukan di Indonesia merupakan suatu masalah Nasional, karena pertambahan penduduk setiap tahun semakin bertambah namun sumber daya alam tidak bertambah. Di Kecamatan Karanganyar berdasarkan data statistik yang penulis peroleh maka pertambahan penduduk setiap tahun terus meningkat, sehingga pada akhir tahun 2004 jumlah penduduk mencapai 70.672 jiwa, terdiri dari penduduk laki-laki 34.202 jiwa dan penduduk perempuan sebanyak 36.470 jiwa. Luas wilayah Kecamatan Karanganyar adalah 43.026.391 Ha terdiri dari 11 Kelurahan dan 306 Dusun / Desa.

4.2. GAMBARAN UMUM RESPONDEN

Responden pada penelitian ini berjumlah 12 orang ahli waris penerima warisan baik yang sudah maupun yang belum mendaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar, yang tersebar di Kelurahan Tegal Gede dan Kelurahan Popongan.

4.2.1. JENIS KELAMIN RESPONDEN

Jenis kelamin responden yang diambil, dapat dilihat dalam tabel dibawah ini.

Tabel 4.1

Jenis kelamin Responden

No	Jenis Kelamin	Jumlah	%
1	Laki-laki	7	60
2	Perempuan	5	40
	Jumlah	12	100

Sumber data primer, tahun 2004

Dari data tersebut diatas, diketahui bahwa jenis kelamin responden penerima warisan hak milik atas tanah dalam penelitian ini yang berjenis laki-laki sejumlah 7 orang atau sekitar 60 %, sedangkan yang berjenis kelamin perempuan sejumlah 5 orang atau 40 %.

4.2.2. PENDIDIKAN RESPONDEN

Tabel 4.2

Tingkat Pendidikan Responden

No	Pendidikan Responden	Jumlah	Prosentase
1	Tidak Tamat SD	5	65
2	Tamat SD	1	10
3	SLTP	2	10
4	SLTA	2	10
5	AKADEMI	1	5
Jumlah		12	100

Sumber data primer, tahun 2004

Berdasarkan tabel diatas diketahui bahwa responden yang berpendidikan tamat SD sampai dengan tamat SLTA berjumlah 5 orang, sedangkan responden yang berpendidikan akademi 1 orang dan responden yang tidak tamat SD berjumlah 5 orang. Jadi pendidikan responden dalam penelitian ini dianggap masih sangat rendah.

4.2.3. UMUR RESPONDEN

Untuk mengetahui umur dari responden, dapat dilihat dari tabel dibawah ini.

Tabel 4.3.

Jenis umur responden

No	Umur Responden	Jumlah	%
1	< 25 tahun	-	-
2	25 – 35 tahun	1	10
3	36- 45 tahun	2	15
4	46 – 55 tahun	4	35
5	> 55 tahun	5	40
	Jumlah	12	100

Sumber data primer, Tahun 2004.

Dari tabel tersebut, maka kelompok umur dari responden yang paling banyak adalah berumur lebih dari 55 tahun sejumlah 5 orang atau 40 %, sedangkan kelompok umur yang paling sedikit adalah responden yang berumur sekitar 25 – 35 tahun yaitu sebanyak 1 orang atau hanya 10 % nya saja, namun demikian dalam penelitian ini, tidak ada responden yang berumur kurang dari 25 tahun. Jadi responden penerima warisan dalam penelitian ini rata-rata berumur 25 sampai dengan 55 tahun.

4.2.4. PEKERJAAN RESPONDEN

Jenis pekerjaan responden penerima warisan hak milik atas tanah dalam penelitian ini terlihat dari tabel di bawah ini.

Tabel 4.4.

Jenis Pekerjaan Responden

NO	Nama-nama Responden	Alamat Responden	Pekerjaan Responden	Penghasilan Per-Bln.
1	Joyopawiro/Miyem	Kramat, Kel. Popongan	Tani	Rp. 700.000,00
2	KarsoPawiro/Mikem	Kramat, Kel. Popongan	Bakul	Rp. 450.000,00
3	Parno	Serut, Kel popongan	Tani	Rp. 700.000,00
4	Sudinomo	Wates, Kel. Popongan	Tani	Rp. 700.000,00
5	Wakidi Darso Wiyono	Pingu Tegalgede. Kel. Tegalgede	Buruh	Rp. 450.000,00
6	Timbang katmo Sugito	Pingu Tegalgede	Buruh	Rp. 450.000,00
7	Karno	Kramat, Kel. popongan	Karyawan pabrik	Rp. 500.000,00
8	Sri Widiastuti	Jetu, Kel. Tegalgede	Guru SD	Rp.1.200.000,00
9	Tukinem	Titang, Kel. Tegal Gede	Bakul	Rp. 450.000,00
10	Gunawan Wurdianto	Jetu, Kel.Tegalgede	Karyawan Pabrik	Rp. 500.000,00
11	Ngadino	Kramat, Kel. Popongan	Bakul	Rp. 450.000,00
12	Seger	Kramat, Kel. popongan	Bakul	Rp. 450.000,00

Sumber data primer, Tahun 2004

Dari tabel diatas, responden yang bekerja sebagai bakul ada 4 (empat) orang, sebagai petani berjumlah 3 (tiga) orang dan sebagai karyawan pabrik berjumlah 2 (dua) orang, buruh 2 (dua) orang dan sebagai Pegawai Negeri Sipil (PNS) hanya 1 (satu) orang.

Sedangkan pendapatan/penghasilan rata-rata dianggap cukup memenuhi kebutuhan hidup satu keluarga dalam satu bulan Rp. 700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah).⁴⁴

Apabila dilihat dalam Tabel 4.3. pendapatan/penghasilan responden yang diatas Rp. 700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah) berjumlah 1 (satu) orang, responden yang yang berpenghasilan Rp. 700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah) berjumlah 3 orang dan responden yang berpenghasilan dibawah Rp. 700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah) berjumlah 8 orang. Jadi responden dalam penelitian ini rata-rata dianggap kurang mampu dalam memenuhi kebutuhan hidup tiap bulannya.

⁴⁴ Hasil wawancara dengan responden di Desa Kramat, tanggal 6-6-2004

4.3. FAKTOR-FAKTOR YANG MENYEBABKAN PARA AHLI WARIS BELUM MENDAFTARKAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH YANG DIPEROLEH MELALUI PEWARISAN KE KANTOR PERTANAHAN.

Menurut hasil penelitian di lapangan, banyak ahli waris yang memperoleh tanah warisan tidak langsung mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan.⁴⁵ Sebagaimana disebutkan dalam ketentuan PP No. 24 Tahun 1997 bahwa pendaftaran peralihan hak karena pewarisan wajib dilaksanakan dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada ahli waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan data fisik dan data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah didaftar. Dan sesuai ketentuan dalam PMA No.3 Tahun 1997 Pasal 94 pada ayat 2 dan ayat 3 yang berbunyi :

1. Pada ayat 2 ditegaskan perubahan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat 1 berupa :
 - a. peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;
 - b. peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
 - c. pembebanan Hak Tanggungan;

⁴⁵ Wawancara dengan Tri Warso, selaku Kasie Tata Usaha Kantor Pertanahan Karanganyar tanggal 7-6-2004.

- d. peralihan Hak Tanggungan;
 - e. hapusnya hak atas tanah, Hak pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan;
 - f. pembagian Hak Bersama;
 - g. peralihan hak karena pewarisan;
 - h. perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan;
 - i. perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama;
 - j. perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.
2. Pada ayat 3 ditegaskan perubahan data fisik sebagaimana dimaksud pada ayat 1 berupa :
- a. pemecahan bidang tanah;
 - b. pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah;
 - c. penggabungan dua atau lebih bidang tanah.

Sehingga merupakan kewajiban bagi pemegang hak yang diperoleh melalui pewarisan untuk mendaftarkan haknya ke Kantor Pertanahan sebagaimana ditentukan dalam PP No.24 Tahun 1997 Pasal 36 ayat (2). Berdasarkan hasil wawancara di Kantor Pertanahan tentang pengetahuan responden pendaftaran tanah masih banyak responden yang tidak mengetahui tentang kewajiban untuk mendaftarkan tanahnya yang diperoleh dari pewarisan.⁴⁶

⁴⁶ Hasil wawancara dengan Sriyono selaku Kasie Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan tanggal 14-6- 2004

Tabel 4.5

Pengetahuan responden tentang PP.No.24/ 1997 tentang pendaftaran tanah

No	Alternatif	Frekwensi	Prosentasi
1	Tidak Mengetahui	8	60%
2	Mengetahui	4	40%
	Jumlah	12	100%

Sumber data primer, tahun 2004.

Berdasarkan tabel diatas dapat diketahui bahwa sebagian responden belum mengetahui dan memahami tata cara pendaftaran peralihan hak serta pentingnya pendaftaran tanah. Hal ini terlihat sebanyak 8 responden atau sebesar 60 % responden tidak mengetahui tentang pendaftaran tanah, sedangkan yang mengetahui hanya 4 responden atau sebesar 40% responden saja yang mengetahui tentang pendaftaran tanah.

Hasil wawancara dengan masyarakat di Dukuh Kramat, Kelurahan Popongan dan masyarakat di kelurahan Tegal Gede, ketidaktahuan masyarakat pemegang hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan terhadap pendaftaran tanah disebabkan karena kurangnya pemahaman dan pengetahuan hukum tentang PP No. 24 Tahun 1997. Disamping tidak mengetahui peraturan pendaftaran tanah disebabkan tidak adanya penyuluhan dari pihak Pemerintah langsung kepada masyarakat. Dimana pengetahuan hukum tersebut diamsumsikan bahwa masyarakat dianggap mengetahui isi

suatu peraturan manakala peraturan tersebut diundangkan. Kenyataannya asumsi tersebut tidak diketahui oleh masyarakat yang sebenarnya.

Hasil wawancara dengan Lurah Kelurahan Tegal gede dan Kelurahan Popongan diperoleh keterangan bahwa warga masyarakat sebagian besar tidak mengetahui tentang PP. No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan pentingnya pendaftaran tanah, sehingga untuk mensosialisasikan PP. No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah harus diadakan penyuluhan hukum pertanahan tentang PP No. 24 Tahun 1997, khususnya yang berkaitan dengan pendaftaran hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan di Kecamatan Karanganyar.⁴⁷

Agar masyarakat mengetahui tentang adanya peraturan tentang pendaftaran tanah, harus diadakan penyuluhan hukum langsung ke masyarakat, serta masyarakat mengetahui benar-benar tentang pentingnya peraturan pendaftaran tanah. Sehingga timbul adanya pemahaman dan kesadaran hukum terhadap tanah yang diperolehnya yang belum didaftarkan untuk segera didaftarkan.

Salah satu indikator dari kesadaran hukum adalah pemahaman hukum, dimana pemahaman hukum dalam hal ini adalah pemahaman terhadap pentingnya pendaftaran hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan.

⁴⁷ Hasil wawancara dengan Wardoyo, selaku lurah popongan dan Mardi selaku Lurah Tegal gede pada tanggal 13 juni 2004.

Seperti diuraikan dalam Bab II, pemahaman hukum merupakan sejumlah informasi yang dimiliki seseorang mengenai isi peraturan dari suatu hukum tertentu. Dengan kata lain pemahaman hukum adalah suatu pengertian terhadap isi dan tujuan dari suatu peraturan dalam suatu hukum tertentu, tertulis maupun tidak tertulis, serta manfaatnya bagi pihak-pihak yang kehidupannya diatur oleh peraturan tersebut. Dalam hal pemahaman hukum, tidak disyaratkan seseorang harus terlebih dahulu mengetahui adanya suatu aturan tertulis yang mengatur sesuatu hal. Akan tetapi yang dilihat disini adalah bagaimana persepsi mereka dalam menghadapi berbagai hal, dalam kaitannya dengan pendaftaran hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan. Sedangkan masyarakat pemegang hak milik atas tanah yang tidak mengetahui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah disebabkan karena kurangnya sosialisasi terhadap peraturan tersebut kepada masyarakat. Ketidaktahuan masyarakat tentang peraturan pendaftaran tanah menyebabkan tidak adanya pemahaman hukum tentang pentingnya pendaftaran hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan khususnya di Kecamatan Karanganyar.

Masyarakat pemegang hak milik atas tanah yang mengetahui manfaat pentingnya pendaftaran hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan karena mengetahui isi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, sehingga masyarakat pemegang hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan memahami pentingnya pendaftaran tanah dan

melaksanakan pendaftaran tanah. Masyarakat yang mengetahui dengan didaftarkannya peralihan hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan, mereka merasakan manfaat dan pentingnya sertipikat bagi dirinya dan anak cucunya terhadap pihak lain apabila ada permasalahan di kemudian hari. Karena sertipikat berfungsi sebagai tanda bukti hak milik atas tanah yang kuat, artinya dengan mempunyai sertipikat maka dapat diketahui tentang :

- a. Kepastian hak atas tanah.
- b. Kepastian subyek hak atas tanah.
- c. Kepastian obyek hak atas tanah.

Berdasarkan hasil wawancara dengan responden yang mengetahui tentang kewajibannya untuk mendaftarkan hak milik atas tanahnya yang diperoleh melalui pewarisan dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel 4.6.

Pengetahuan responden tentang kewajibannya untuk mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar.

No	Alternatif	Frekwensi	Prosentasi
1	Mengetahui	4	40%
2	Tidak Mengetahui	8	60%
	Jumlah	12	100%

Sumber data primer, tahun 2004

Berdasarkan tabel diatas diketahui bahwa responden yang mengetahui tentang kewajiban untuk mendaftarkan peralihan yang diperoleh pewarisan sebanyak 4 orang atau 40 persen sedangkan yang tidak mengetahui sebanyak 8 orang atau 60 persen.

Sebagaimana telah ditentukan dalam PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 36 ayat 2 bahwa peralihan hak yang diperoleh dari warisan harus wajib segera di daftar di Kantor Pertanahan, yang tujuannya untuk memperoleh perlindungan hukum dan untuk menghindari sengketa di kemudian hari. Selaian itu dengan didaftarkan peralihan haknya di Kantor Pertanahan data yang tersimpan dan disajikan oleh Kantor Pertanahan selalu menunjukkan keadaan yang mutakhir.

Hasil penelitian dilapangan menunjukkan bahwa faktor-faktor penyebab ahli waris belum mendaftarkannya peralihan hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan di Kecamatan Karanganyar yaitu :

1. Faktor Yuridis meliputi :

- a. Faktor Peraturan hukum

Ada kecenderungan yang kuat dalam masyarakat, untuk mematuhi hukum oleh karena rasa takut terkena sanksi negatif apabila hukum itu dilanggar. Salah satu efek yang negatif adalah hukum tersebut tidak akan dipatuhi apabila tidak ada yang mengawasi pelaksanaannya secara ketat. Dimana peraturan tidak diawasi secara ketat disitulah peluang untuk menerobos.

Faktor-faktor yang menyebabkan masyarakat mematuhi hukum adalah :

1. *Compliance* yaitu sebagai suatu kepatuhan yang didasarkan pada harapan akan suatu imbalan dan usaha menghindarkan diri dari hukuman atau sanksi yang mungkin dikenakan apabila seseorang melanggar ketentuan hukum. Kepatuhan ini sama sekali tidak didasarkan pada suatu keyakinan pada tujuan kaidah hukum yang bersangkutan, dan lebih didasarkan pada pengendalian dari pemegang kekuasaan. Sebagai akibatnya, kepatuhan hukum akan ada apabila ada pengawasan yang ketat terhadap pelaksanaan kaidah-kaidah hukum tersebut.
2. *Identification*, terjadi bila kepatuhan terhadap kaidah hukum ada bukan karena nilai intrinsiknya, akan tetapi agar keanggotaan kelompok tetap terjaga serta ada hubungan baik dengan mereka yang diberi wewenang untuk menerapkan kaidah-kaidah hukum tersebut. Daya tarik untuk patuh adalah keuntungan yang diperoleh dari hubungan-hubungan tersebut, sehingga kepatuhanpun tergantung pada buruk baiknya interaksi tadi. Walaupun seseorang tidak menyukai penegak hukum akan tetapi proses identifikasi terhadapnya berjalan terus dan mulai berkembang perasaan-perasaan positif terhadapnya. Hal ini disebabkan, oleh karena orang yang bersangkutan berusaha untuk mengatasi perasaan-perasaan kekhawatirannya terhadap kekecewaan tertentu,

dengan jalan menguasai obyek frustrasi tersebut dengan mengadakan identifikasi. Penderitaan yang ada sebagai akibat pertentangan nilai-nilai diatasinya dengan menerima nilai-nilai penegak hukum.

3. *Internalization*, pada tahap ini seseorang mematuhi kaidah-kaidah hukum dikarenakan secara intrinsik kepatuhan tadi mempunyai imbalan. Isi kaidah-kaidah tersebut adalah sesuai dengan nilai-nilainya dari pribadi yang bersangkutan atau oleh karena dia mengubah nilai-nilai yang semula dianutnya. Hasil dari proses tersebut adalah suatu konformitas yang didasarkan pada motivasi secara intrinsik. Titik sentral dari kekuatan proses ini adalah kepercayaan orang tadi terhadap tujuan dari kaidah-kaidah bersangkutan, terlepas dari pengaruh atau nilai-nilainya terhadap kelompok atau pemegang kekuasaan maupun pengawasannya.
4. Kepentingan-kepentingan para warga masyarakat terjamin oleh wadah hukum yang ada.

Sehingga dari keempat faktor tersebut diatas, dapat berdiri sendiri-sendiri dapat pula merupakan gabungan dari keseluruhan atau sebagian dari keempat faktor diatas. Seseorang mematuhi hukum dapat dikarenakan ia takut sanksi yang akan dikenakan apabila melanggar hukum. Atau juga seseorang mematuhi hukum karena kepentingan-kepentingannya terjamin oleh hukum, bahkan mungkin ia mematuhi hukum karena ia merasa hukum yang berlaku sesuai dengan nilai-nilai yang ada didalam dirinya.

Tugas pokok dari hukum adalah untuk menciptakan ketertiban, sebab ketertiban merupakan syarat pokok adanya masyarakat yang teratur. Agar tercapai ketertiban dalam masyarakat, maka diusahakan untuk mengadakan kepastian. Kepastian disini adalah kepastian dalam hukum dan kepastian oleh karena hukum. Hal ini disebabkan oleh karena pengertian hukum mempunyai dua segi yaitu segi bahwa ada hukum yang pasti bagi peristiwa - peristiwa yang kongkrit dan segi perlindungan hukum terhadap kesewenang-wenangan.

Segi kepastian hukum dapat berwujud peraturan-peraturan dari Pemerintah yang berisi kepastian tentang bagaimana para warga masyarakat menyelesaikan masalah hukum, bagaimana peranan dan kegunaan lembaga lembaga hukum bagi masyarakat, dan apakah kewajiban dan hak warga masyarakat.

Pada dasarnya untuk melaksanakan penyelesaian suatu masalah harus ada ketentuan-ketentuan yang mengatur, tanpa ada ketentuan yang mengaturnya tidak mungkin suatu masalah akan terselesaikan. Demikian juga terhadap masalah tentang pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan karena tidak ada sanksi, jika belum mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah yang diperoleh dari pewarisan.

Hasil wawancara dengan masyarakat di Kelurahan Tegal Gede dan Kelurahan Popongan, bahwa pemegang hak milik atas tanah yang diperoleh

dari pewarisan yang belum mendaftarkan peralihannya tidak ada sanksi yang dijatuhkan.⁴⁸ Dengan adanya prinsip demikian, maka para pemegang hak milik atas tanah yang diperoleh dari pewarisan cenderung untuk tidak melakukan pendaftaran tanahnya dulu ke Kantor Pertanahan. Walaupun dalam PP No. 10 Tahun 1961 Pasal 20 ayat (1) secara khusus ditegaskan bahwa jika orang yang mempunyai hak atas tanah meninggal dunia, maka yang menerima tanah itu sebagai warisan wajib meminta pendaftaran peralihan hak tersebut dalam waktu 6 bulan sejak tanggal meninggalnya orang itu. Dimana sanksi terhadap pelanggaran pendaftaran tanah warisan diatur dalam PP No. 10 Tahun 1961 Pasal 41 ditegaskan dalam ayat :

1. Kealpaan ahli waris terhadap kewajiban yang dimaksud dalam Pasal 20 dikenakan denda Rp. 100,00 untuk tiap-tiap hak atas tanah dan selanjutnya untuk tiap-tiap bulan kelambatan berikutnya ditambah dengan Rp. 25,00 yang harus dibayar kepada Kepala Kantor Pendaftaran tanah.
2. Jika kealpaan itu disebabkan oleh hal-hal yang diluar kesalahan ahli waris yang bersangkutan, Kepala Jawatan pendaftaran tanah atau pejabat yang ditunjuk olehnya dapat membebaskan ahli waris tersebut dari pembayaran seluruh atau sebagian dari denda yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini.

⁴⁸ Ibid. tanggal 10-06-2004

Dalam PP No. 10 Tahun 1961 yang disempurnakan dengan PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah tidak ada Pasal satupun mengatur tentang sanksi yang dijatuhkan, apabila pemegang hak milik atas tanah yang diperoleh dari warisan belum mendaftarkan peralihannya ke Kantor Pertanahan.

Disamping dalam pendaftaran tanah tidak ditentukan sanksi dan juga tidak ada jangka waktu yang mengatur pendaftaran peralihan hak milik atas tanah yang diperoleh dari pewarisan. Dalam PP No. 10 Tahun 1961 dalam Pasal 20 ayat (1) mengatur secara khusus mengatur jangka waktu bagi pemegang hak milik atas tanah yang diperoleh dari pewarisan, untuk mendaftarkan peralihan haknya dalam waktu 6 bulan sejak tanggal meninggalnya orang itu ke Kantor Pertanahan. Tetapi kenyataannya masyarakat tidak mendaftarkannya dalam waktu 6 bulan sejak meninggalnya pewaris. Disamping itu dalam waktu 6 bulan, jika dilaksanakan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah kepada ahli waris masih dalam suasana berkabung.

Begitu juga dalam PP No. 24 Tahun 1997 yang telah disempurnakan tersebut, tidak adanya Pasal yang mengatur jangka waktu pendaftaran peralihan hak milik atas tanah yang diperoleh dari pewarisan, maka ahli waris yang pemegang hak cenderung tidak melakukan pendaftaran yang diperoleh secara warisan di Kantor Pertanahan.

Masyarakat pemegang hak atas tanah yang diperoleh dari pewarisan tetap saja merasa aman walaupun peralihan haknya belum didaftarkan.

b. Faktor Penegak hukum

Proses penegakkan hukum, secara asumptif bagi orang petugas yang setiap hari hidup dalam konteks ketertiban semata-mata akan menganggap, bahwa penegakan hukum adalah identik dengan penegakkan ketertiban semata mata, akibatnya adalah antara lain tanpa penindakan ketertiban tidak akan tegak, sehingga dalam prevensi pun harus sebanyak mungkin terjadi penindakan. Namun apabila seseorang menganggap bahwa hukum itu diartikan adalah tata hukum maka akibatnya hukum positif tertulis saja

Salah satu syarat dari adanya penegakkan hukum yang baik adalah adanya kesadaran, kesadaran tersebut pertama-tama harus datang dari pihak - pihak yang memang berperan sebagai penegak hukum.

Disamping faktor peraturan hukum, karena dalam pelaksanaan pendaftaran tanah peralihan hak milik atas tanah yang diperoleh dari pewarisan banyak dijumpai aparat-aparat Kantor Pertanahan yang penulis temui tersebut, kurang mendukung kelancaran dalam pelaksanaannya, hal tersebut baik dilakukan secara sengaja atau secara tidak sengaja. faktor-faktor yang mempengaruhinya adalah sebagai berikut :⁴⁹

1. Faktor hukumnya sendiri; memenuhi syarat yuridis , sosiologis dan filosofis;

⁴⁹ Soerjono Soekanto, **Faktor-faktor yang mempengaruhi Penegakan Hukum**, CV.Rajawali Jakarta, Hal.5

2. Faktor penegak hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum, betul-betul telah melaksanakan tugas dan kewajibannya sebagaimana digariskan oleh hukum yang berlaku;
3. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum;
4. Faktor kesadaran hukum masyarakat, yakni lingkungan dimana hukum tersebut berlaku atau diterapkan;
5. Faktor budaya hukumnya, yakni sebagai hasil karya, cipta dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup.

Kelima faktor diatas seharusnya secara serempak dipenuhi dalam pelaksanaan hukum yang berlaku, hal ini berarti hukum tersebut berlaku secara efektif.

Secara sosiologis, maka setiap penegak hukum tersebut mempunyai kedudukan (status) dan peranan (role). Kedudukan (sosial) merupakan posisi tertentu di dalam struktur kemasyarakatan, yang mungkin tinggi, sedang-sedang saja atau rendah. Kedudukan tersebut sebenarnya merupakan suatu wadah, yang isinya adalah hak-hak dan kewajiban-kewajiban tertentu.

2. Faktor non yuridis meliputi :

a. Faktor ekonomi

Berdasarkan hasil penelitian dilapangan, karena ketidakmampuan ekonomi masyarakat terutama didaerah pedesaan yang berpenghasilan sangat rendah, membuat mereka beranggapan bahwa biaya pendaftaran

peralihan hak sangat mahal. Dimana dalam pendaftaran tanah mereka sering dikenakan biaya resmi dan tidak resmi disamping itu ada yang masih yang beranggapan bahwa biaya pendaftaran peralihan hak yang tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku mereka juga harus membayar pungutan desa/kelurahan yang dikenal dengan istilah uang leges, apalagi bila mereka dalam melaksanakan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah tersebut tidak dilakukan sendiri tetapi melalui perantara orang lain berarti harus memberi uang jasa orang tersebut lebih besar. Adanya biaya-biaya tersebut, maka masyarakat yang memegang hak milik atas tanah yang diperoleh dari pewarisan dirasakan sangat berat, sehingga mereka belum mau mendaftarkan tanahnya ke Kantor Pertanahan, jika belum mempunyai uang banyak.⁵⁰

b. Faktor kesadaran hukum

Kesadaran hukum masyarakat dalam melakukan pendaftaran tanah yang diperoleh dari pewarisan ke Kantor Pertanahan sangat rendah sekali. Dimana masyarakat Kecamatan Karanganyar belum akan mengadakan peralihan yang diperoleh pewarisan jika belum terdesak suatu kebutuhan.

Indikator-indikator dari kesadaran hukum sebenarnya merupakan petunjuk yang relatif kongkrit tentang adanya kesadaran

⁵⁰ Hasil wawancara dengan responden di Desa Popongan dan Desa Tegal Gede pada tanggal 10-06-2004

hukum tertentu. Berdasarkan hasil penelitian dilapangan indikator kesadaran hukum adalah :

- a. Pengetahuan hukum yaitu pengetahuan seseorang mengenai beberapa perilaku tertentu yang diatur oleh hukum, baik hukum tertulis maupun hukum tidak tertulis. Pengetahuan tersebut berkaitan dengan perilaku yang dilarang ataupun perilaku yang diperbolehkan oleh hukum
- b. Pemahaman hukum yaitu sejumlah informasi yang dimiliki seseorang mengenai isi peraturan dari suatu hukum tertentu, dengan kata lain pemahaman hukum adalah suatu pengertian terhadap isi dan tujuan dari suatu peraturan dalam suatu hukum tertentu, tertulis maupun tidak tertulis, serta manfaatnya bagi pihak-pihak yang kehidupannya diatur oleh peraturan tersebut. Yang dilihat disini adalah bagaimana persepsi mereka dalam menghadapi berbagai hal dalam kaitannya dengan norma yang ada dalam masyarakat, yang diwujudkan dengan sikap mereka terhadap tingkah laku sehari-hari. Pemahaman hukum dapat diperoleh bila peraturan tersebut dapat dimengerti oleh warga masyarakat.
- c. Sikap hukum yaitu kecenderungan untuk menerima hukum karena adanya penghargaan terhadap hukum sebagai suatu yang bermanfaat atau menguntungkan bila hukum itu ditaati

- d. Perilaku hukum merupakan hal yang utama dalam kesadaran hukum, karena disini dapat dilihat apakah suatu peraturan berlaku atau tidak dalam masyarakat

Apabila indikator- indikator tersebut dipenuhi maka kesadaran derajat kesadaran hukum masyarakat tinggi, begitu pula sebaliknya. Tingginya kesadaran hukum masyarakat mengakibatkan para warga masyarakat mentaati ketentuan hukum yang berlaku, begitu pula sebaliknya apabila derajat kesadaran hukum hukumnya rendah maka derajat ketaatan terhadap hukum juga rendah.

Indikator perilaku hukum merupakan petunjuk akan adanya tingkat kesadaran hukum yang tinggi, buktinya adalah bahwa yang bersangkutan patuh dan taat pada hukum. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa tinggi rendahnya tingkat kesadaran hukum akan dapat dilihat dari derajat kepatuhan hukum yang terwujud didalam pola perilaku manusia yang nyata. Kalau hukum ditaati maka hal itu merupakan petunjuk penting hukum hukum tersebut adalah efektif dalam arti mencapai tujuannya.

Dalam kaitannya dengan beberapa pendapat, mengenai kesadaran hukum masyarakat dalam melakukan pendaftaran tanah yang diperoleh dari pewarisan di Kantor Pertanahan sangat rendah sekali. Faktor penyebab rendahnya kesadaran hukum yaitu :

- a). Karena perubahan yang terjadi dalam sektor kehidupan masyarakat seperti sektor ekonomi, administrasi, politik, kepemimpinan desa dan pendidikan.
- b). Jangkauan hukum yang tidak merata kepada masyarakat secara luas, penegakan hukum yang tidak konsisten, fungsi hukum yang sering gagal sebagai pengayom atau penegak keadilan sehingga hukum itu kehilangan kekuatan kewibawaannya.

Bahwa kesadaran hukum mendapat tempat yang sangat penting di dalam politik hukum nasional. Hal ini dapat diketahui dalam ketetapan MPR No.IV/MPR/1973 tentang Garis-Garis Besar Haluan Negara, yang menyatakan bahwa :

- 1. Pembinaan bidang hukum harus mampu mengarahkan dan menampung kebutuhan-kebutuhan hukum sesuai dengan kesadaran hukum rakyat yang berkembang kearah modernisasi menurut tingkat-tingkat kemajuan pembangunan di segala bidang sehingga tercapai ketertiban dan kepastian hukum sebagai prasarana yang harus ditunjukkan kearah peningkatan pembinaan kesatuan Bangsa sekaligus berfungsi peningkatan pembangunan yang menyeluruh dilakukan dengan :

- a. Peningkatan dan penyempurnaan pembinaan hukum Nasional dengan antara lain mengadakan pembaharuan kondifikasi

hukum di bidang-bidang tertentu dengan jalan memperhatikan kesadaran hukum dalam masyarakat.

b. Menertibkan fungsi lembaga-lembaga hukum menurut proporsinya masing-masing.

c. Peningkatan kemampuan dan kewibawaan penegakkan hukum.

2. Memupuk kesadaran hukum dalam masyarakat dan membina sikap para penguasa dan para pejabat Pemerintah ke arah penegakkan hukum, keadilan serta perlindungan terhadap harkat dan martabat, dan ketertiban serta kepastian hukum sesuai dengan Undang-Undang Dasar 1945.

Disamping itu birokrasi dalam pendaftaran tanah dirasakan sulit dan berbelit-belit.⁵¹ Karena tidak memahami aturan pendaftaran tanah, dimana mengingat perkembangan dalam kehidupan masyarakat menunjukkan adanya dugaan kuat bahwa pemahaman hukum dan kesadaran hukum (pertanahan) oleh warga masyarakat tidak berkembang sebagaimana mestinya maka diperlukan adanya penyuluhan hukum, terutama di daerah pedesaan. Kegiatan kegiatan penyuluhan hukum tersebut mencakup :

a). Penyebar luaskan informasi hukum pertanahan, agar masyarakat luas mengetahui isi peraturan-peraturan hukum sehingga akan tahu akan hak-haknya dan kewajiban-kewajibannya.

⁵¹ Ibid

b). Pembinaan kesadaran hukum pertanahan masyarakat agar setiap warga masyarakat taat, patuh dan dengan suka rela melaksanakan isi ketentuan-ketentuan hukum pertanahan.

Sehingga dapat disimpulkan bahwa para ahli waris belum mendaftarkan peralihan hak yang diperoleh dari pewarisan ke kantor pertanahan disebabkan karena ketidaktahuan tentang peraturan tentang pendaftaran tanah atau tidak memahami aturan pendaftaran tanah, karena ketidakmampuan ekonom, karena kesadaran hukum para ahli waris sangat rendah dan tidak adanya sanksi yang dijatuhkan jika belum melakukan pendaftaran peralihan hak miliknya yang diperoleh dari pewarisan ke Kantor Pertanahan. Maka Pemerintah harus mengadakan penyuluhan hukum tentang peraturan pendaftaran tanah, agar masyarakat pemegang hak atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan dapat mengetahui kewajibannya. Sehingga memahami aturan pelaksanaan pendaftaran tanahnya, jika tanah yang didaftarkan akan memperoleh perlindungan hukum dan untuk melindungi sengketa di kemudian hari.

4.4. FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB DIDAFTARKANNYA PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH YANG DIPEROLEH MELALUI PEWARISAN DIKECAMATAN KARANGANYAR KABUPATEN KARANGANYAR.

Berdasarkan hasil wawancara dengan masyarakat di Kelurahan Popongan dan Kelurahan Tegal Gede Kecamatan karanganyar, bahwa masyarakat yang sudah mendaftarkan hak milik atas tanah yang diperoleh karena pewarisan ke Kantor Pertanahan dapat diketahui bahwa faktor-faktor penyebab didaftarkannya peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan ke Kantor Pertanahan dapat dilihat dalam tabel dibawah ini .

No	ALTERNATIF	FREKWENSI	PROSENTASE
1	Jaminan kepastian hukum	6	50
2	Jaminan hutang di bank	6	50
Jumlah		12	100

Sumber data primer, tahun 2004.

Berdasarkan tabel diatas dapat diketahui bahwa responden melakukan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah yang diperoleh karena pewarisan ke Kantor Pertanahan bertujuan untuk :

1. Untuk memperoleh jaminan kepastian hukum yang diberikan sebagai alat bukti yang kuat.

Pemegang hak atas tanah mendapatkan peralihan hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan karena untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti yang kuat yang memberikan kepastian hak atas tanah, kepastian subyek hak atas tanah dan kepastian obyek hak atas tanah bagi pemegang hak atas tanah, sehingga pemegang hak atas tanah mengetahui bahwa dengan diberikannya sertifikat sebagai alat bukti yang kuat akan memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak sebagai ahli waris apabila terjadi sengketa di kemudian hari.

2. Untuk mendapatkan pinjaman dari bank dengan sertifikat hak atas tanah sebagai jaminan.

Pemegang hak atas tanah mendapatkan peralihan hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan dari kantor Pertanahan untuk memperoleh sertifikat yang kemudian akan digunakan jaminan untuk meminjam uang di bank.⁵²

⁵² Hasil wawancara penulis dengan masyarakat di Kelurahan Popongan dan Kelurahan Tegah Gede tanggal 10-06-2004

4.5. UPAYA PENYELESAIAN SENGKETA HAK MILIK ATAS TANAH YANG DIPEROLEH MELALUI PEWARISAN YANG BELUM DIDAFTARKAN KE KANTOR PERTANAHAN.

Hukum waris dipelbagai daerah di Indonesia dapat dijumpai dasar nilai-nilai sosial budaya yang menjadi basis kepastian hukumnya. Apabila dasarnya adalah persamaan dan kerukunan sebagai nilai, maka dipelbagai daerah dimana wanita dan pria menjadi ahli waris, masalahnya bukan semata - mata perbandingan pembagian harta warisan yang seimbang menurut angka - angka. Dasarnya adalah suatu keserasian didalam pemenuhan kebutuhan masing masing pihak, sehingga mungkin perbandingan menurut angka adalah kurang seimbang. Kepastian hukumnya justru terletak pada pedoman keserasian kebutuhan para ahli waris tersebut, sehingga terjadi keadilan.

Kehidupan bermasyarakat didalam, tiap-tiap individu atau orang mempunyai kepentingan yang berbeda antara satu dengan yang lainnya. Adakalanya kepentingan mereka itu saling bertentangan, hal mana dapat menimbulkan suatu sengketa.

Peranan hukum dalam hal ini dapat diketahui manakala timbul suatu sengketa dalam masyarakat. Pada waktu timbul sengketa dalam masyarakat, maka ia memberikan tanda bahwa diperlukan suatu tindakan agar sengketa tersebut diselesaikan. Proses ekonomi memberikan bahan informasi kepada hukum bagaimana menyelesaikan sengketa itu dilihat dari suatu proses untuk mempertahankan kerjasama yang produktif.

Untuk dapat menyelesaikan sengketa hukum memerlukan keterangan mengenai latar belakang sengketa dan kemungkinannya dimasa yang akan datang apabila suatu keputusan dijatuhkan. Seperti dimaklumi bahwa untuk penerbitan sertipikat diperlukan suatu proses yang melibatkan pihak pemohon, para pemilik tanah yang bersebelahan, Pamong Desa maupun pihak instansi yang terkait untuk memperoleh penjelasan dan surat - surat sebagai alas hak yang berhubungan dengan permohonan penerbitan sertipikat tersebut.

Hasil penelitian di masyarakat di Kecamatan Karanganyar menunjukkan bahwa sengketa tanah warisan sering terjadi, setelah beberapa lama pewaris meninggal dunia. Dimana terjadinya sengketa tanah warisan, karena masing-masing pihak tidak menyadari hak dan kewajiban sebagai ahli waris. Secara umum, sengketa waris terjadi karena 2 (dua) hal pokok, yaitu :

1. Karena sebab barang

Sengketa tersebut terjadi karena terdapatnya pandangan yang berbeda terhadap harta peninggalan. Dimana harta peninggalan seseorang belum dibagi apabila salah satu pihak (suami atau istri pewaris) masih hidup.

2. Karena sebab orang.

Sementara sengketa waris karena sebab orang, umumnya terjadi karena terdapatnya ahli waris tertentu yang merasa dirinya lebih dekat dengan sipewaris, sehingga memandang lahiriah antara ahli waris tersebut dengan pewarisnya, sehingga mengabaikan arti derajat kekerabatan.

Pola sengketa yang timbul, umumnya merupakan reaksi dari pihak lain yang memandang dirinya mempunyai hak pula terhadap barang yang disengketakan. Reaksi tersebut timbul karena tidak adanya keterbukaan dari sebagian ahli waris terhadap ahli waris lainnya tentang status dan kedudukan barang sengketa pada tempat yang sebenarnya pada harta peninggalan yang hendak dimintakan penetapan ahli waris dan bagian warisnya.⁵³

Terjadinya perselisihan dalam keluarga tersebut, karena dipengaruhi oleh faktor kepentingan pribadi dan keberadaan dari ahli waris, seperti kebutuhan hidup dan renggangnya ikatan keluarga. Hal mana diperkuat keterangan sebagian responden sebagaimana terlihat pada tabel dibawah ini. Penyebab sengketa warisan menurut responden didukuh Kramat Desa Popongan di Kecamatan Karanganyar adalah karena :

No	Terjadinya/penyebabnya	Frekwensi	Prosentase
1	Kebutuhan hidup	3	15%
2	Renggangnya ikatan keluarga	4	20%
3	Hilangnya rasa malu	5	65%
	Jumlah	12	100%

Data Primer, tahun 2004

Berdasarkan tabel diatas, terlihat bahwa terjadi sengketa warisan dikarenakan kebutuhan hidup berjumlah 3 orang atau 15 %, renggangnya ikatan keluarga berjumlah 4 orang atau 20 % dan 5 orang atau 65 %, karena hilangnya rasa malu. Dari keseluruhan pernyataan responden tersebut,

⁵³ R.Otje Salman, *Kesadaran Hukum Masyarakat Terhadap Hukum Waris*, Penerbit Alumni Bandung, 1993, Hal.88

terjadinya sengketa warisan yang paling banyak adalah karena hilangnya rasa malu dalam keluarga.

Penyelesaian mengenai sengketa warisan dari ahli waris di masyarakat Kecamatan Karanganyar, menghendaki adanya penyelesaian yang rukun dan damai tidak saja terbatas pada pihak yang berselisih tetapi juga termasuk semua anggota keluarga almarhum pewaris. Sehingga ahli waris menghendaki adanya suatu keputusan yang menang atau kalah, sebagai salah satu pihak tetap merasakan bahwa keputusan itu tidak adil dan hubungan kekeluargaan menjadi renggang atau putus, jadi perselisihan tersebut tidak menimbulkan penyelesaian yang di kehendaki. Jika perselisihan tersebut berhasil diselesaikan dengan damai sehingga gangguan keseimbangan yang merusak kerukunan sekeluarga itu dapat dikembalikan menjadi utuh dan rukun seperti sedia kala.

Penyelesaian yang dapat ditempuh dengan cara musyawarah dalam lingkungan keluarga maupun dengan musyawarah kerabat, jika dipandang perlu musyawarah dihadapan Kepala Desa.

Hasil wawancara dengan Lurah Tegal gede dan Lurah popongan begitu juga berdasarkan wawancara dengan responden, Sehingga dapat disimpulkan jika masyarakat terjadi sengketa warisan terdapat 3 (tiga) tahap dalam penyelesaiannya yaitu:

- a. Diselesaikan melalui musyawarah dalam keluarga.

Hasil penelitian di lapangan bahwa dalam keluarga bila terjadi sengketa dalam hal tanah warisan, diselesaikan secara musyawarah dalam keluarga. Bila dalam musyawarah keluarga tidak tercapai kesepakatan atau tidak berhasil dalam menyelesaikan tidak berhasil, baru minta bantuan kerabatnya. Dalam musyawarah tersebut di cari jalan keluar penyelesaian sengketa secara kekeluargaan dengan sebaik-baiknya, sehingga kerukunan dan kedamaian dalam keluarga seperti sedia kala.

- b. Bila sengketa tersebut tidak dapat diselesaikan dalam keluarga, maka disarankan penyelesaian dihadapan kepala desa/ rebug desa.

Hasil wawancara dengan kepala Kelurahan di Tegal Gede, bahwa dalam masyarakat ada sengketa tanah warisan diminta untuk ikut membantu menyelesaikan sengketa, maka jalan yang ditempuh dalam menyelesaikan adalah :

1. Para ahli waris yang bersengketa di panggil datang ke Kantor Kelurahan, adapun pihak-pihak yang bersengketa tersebut diminta untuk saling mengemukakan mengenai masalah-masalah yang di sengketakan serta diminta untuk menunjukkan bukti –bukti tertulis. Dalam persidangan di Kantor Kelurahan para pihak yang bersengketa diberi kesempatan untuk mempertahankan kebenarannya dengan alasan tersebut keputusan di mundurkan, karena diperlukan adanya kesaksian dari para saksi yang lain.

2. Dalam persidangan yang kedua dihadirkan pemanggilan saksi-saksi tersebut,

Adapun pemanggilan para saksi-saksi tersebut untuk didengarkan kesaksian dari para saksi untuk memperkuat pembuktian terhadap keterangan dari para pihak yang bersengketa, sedangkan yang menjadi saksi adalah orang lain yang benar-benar melihat, mendengar dan mengerti tentang perkara yang dari sengketa tanah warisan tersebut. Sedangkan yang menjadi saksi menurut Kepala Desa harus memenuhi syarat yaitu berpikiran sehat, mandiri, dewasa (sudah berumah tangga) dan bisa membedakan mana yang baik dan buruk.

3. Jika dalam persidangan masih ada kurang keterangan dari para saksi maupun dari pihak-pihak yang bersengketa, maka diusahakan untuk mencari data lain yang jelas.
4. Kemudian Kepala Desa memberikan keputusan setelah memperoleh keterangan secara lengkap mengenai perkara tanah warisan yang disengketakan tersebut. Dalam memutuskan perkara Kepala Desa tidak boleh sewenang-wenang dan tidak memihak salah satu pihak dalam menentukan keputusannya. Sehingga kedua belah pihak yang berselisih dapat rukun dan damai.

Berdasarkan keterangan tersebut segala keputusan Kepala Desa mengenai perkara dalam persidangan jika diterima dengan puas oleh

pihak-pihak yang bersengketa maka dianggap sudah adil, maka perselisian dalam keluarga yang bersengketa dianggap sudah selesai.

Hasil wawancara dengan Kepala Desa kesulitan yang dihadapi dalam mencari saksi adalah :

1. Saksi tidak mau menjadi saksi bahwa dalam menentukan saksi tidak boleh asal pilih karena mereka yang telah mengetahui duduk perkaranya, disamping itu saksi merasa takut jika berhubungan dengan hukum.
2. Bukti atau keterangan kurang lengkap, sebagai salah satu kelemahannya dari para pihak adalah tidak dapat menunjukkan surat bukti hak milik.⁵⁴

Sehingga dapat disimpulkan bahwa keputusan Kepala Desa dalam menyelesaikan suatu perkara tidak boleh sembarangan dan Kepala Desa harus bertindak adil dan bijaksana dalam memutuskan perkara. Karena Kepala Desa sebagai pengayom dalam masyarakat harus bertindak adil dan jujur.

- c. Jika dihadapan kepala Desa juga belum dapat diselesaikan secara damai, kadang – kadang para pihak minta bantuan ke Kantor Pertanahan minta untuk menyelesaikan suatu sengketa tanah warisan yang disengketakan.

Hasil wawancara di Kantor Pertanahan, Karena adanya pengaduan atau keberatan dari masyarakat, maka pihak Kantor Pertanahan diminta

⁵⁴ Hasil wawancara dengan Wardoyo selaku lurah Popongan tanggal 18 Juni 2004

bantuannya untuk membantu menyelesaikan sengketa warisan, sikapnya adalah:

a). Memberikan saran atau masukan secara musyawarah.

Yaitu terhadap sengketa hak atas tanah yang disampaikan ke Kantor Pertanahan untuk dimintakan penyelesaian, apabila bisa dipertemukan pihak-pihak yang bersengketa, maka sangat baik jika diselesaikan melalui cara musyawarah. Dalam hal tercapai penyelesaian secara musyawarah seperti ini, harus pula disertai dengan bukti tertulis sejak permulaan, yaitu surat pemberitahuan untuk para pihak, berita acara rapat yang selanjutnya sebagai bukti adanya perdamaian yang bila perlu dihadapan Notaris, sehingga mempunyai kekuatan hukum yang sempurna.

b). Kalau secara musyawarah tidak tercapai penyelesaiannya, maka mereka yang merasa dirugikan disarankan untuk mengajukan gugatan melalui pengadilan.⁵⁵

d. Jika penyelesaian sengketa tanah warisan yang dimintakan penyelesaian di Kantor Pertanahan belum juga selesai, maka pihak-pihak yang merasa dirugikan minta bantuan penyelesaian di Pengadilan Negeri.

⁵⁵ Hasil wawancara dengan Sriyono selaku Kasie Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Karanganyar, tanggal 17-06-2004.

Hasil wawancara di Pengadilan Negeri menunjukkan, bahwa untuk menyelesaikan suatu sengketa tanah warisan pertama –tama yang dilakukan adalah :

1. Para pihak yang bersengketa yang telah mengajukan gugatan ke Pengadilan setelah memenuhi persyaratan secara lengkap, Para ahli waris yang bersengketa di panggil datang ke Pengadilan, adapun pihak-pihak yang bersengketa tersebut di sarankan agar saling damai. Karena kesepakatan damai tidak tercapai maka para pihak mengajukan bukti –bukti tertulis dan bukti saksi. Dalam persidangan para pihak yang bersengketa diberi kesempatan untuk mempertahankan kebenarannya dengan alasan tersebut.
2. Dalam persidangan yang kedua dihadirkan pemanggilan saksi-saksi tersebut, Adapun pemanggilan para saksi-saksi tersebut untuk didengarkan kesaksian dari para saksi untuk memperkuat pembuktian terhadap keterangan dari para pihak yang bersengketa, sedangkan yang menjadi saksi adalah orang lain yang benar-benar melihat, mendengar dan mengerti tentang perkara yang dari sengketa tanah warisan tersebut.
3. Jika dalam persidangan masih ada kurang keterangan dari para saksi maupun dari pihak-pihak yang bersengketa, maka diusahakan untuk mencari data lain yang jelas.

4. Kemudian setelah berdasarkan bukti-bukti dan saksi Hakim harus memberikan keputusan secara adil-adilnya dan tidak memihak salah satunya , berdasarkan keterangan tersebut segala keputusan mengenai perkara dalam persidangan jika diterima dengan puas oleh pihak-pihak yang bersengketa maka dianggap sudah adil, maka perselisian dalam keluarga yang bersengketa dianggap sudah selesai tapi jika pihak yang bersengketa masih belum puas terhadap putusan hakim maka dapat minta banding atau kasasi.⁵⁶

Bedasarkan empat bentuk penyelesaian perselisian sengketa tanah warisan yang sering terjadi dalam masyarakat di Kecamatan Karanganyar sebagaimana terurai diatas, menurut para responden yang paling sering digunakan adalah melalui penyelesaian keluarga, baru setelah tidak terjadi kesepakatan atau tidak berhasil melalui pengadilan.

Alasan lainnya, bahwa penyelesaian sengketa tanah warisan yang terjadi masyarakat apabila tidak bisa diselesaikan secara kekeluargaan, ditempuh melalui jalur hukum sehingga dapat diketahui kebenarannya secara pasti dan mutlak. Sehingga para pihak yang merasa dirugikan dapat merasa puas atas keputusannya yang diberikan oleh hakim.

⁵⁶ Hasil wawancara dengan Masgan Agus Suhendro., selaku Kepala Kepaniteraan Muda Hukum Perdata di Pengadilan Negeri Karanganyar tanggal 9-7 -2004

Contoh kasus sengketa tanah warisan di Dukuh Kramat Kelurahan Popongan Kecamatan Karanganyar. Kasus terjadinya sengketa awalnya yaitu :

- Bahwa Bapak Karyojoyo yang sebelum meninggal dunia mempunyai 3 (tiga) orang anak :
 - a. Wongso Rejo
 - b. Joyo Pawiro/Miyem
 - c. Karso Pawiro/Mikem.
- Dan meninggalkan 3 (tiga) bidang tanah sawah dan 1 (satu) bidang pekarangan. yaitu
 1. Tanah sawah persil no. 123 kelas II Luas +/- 3330 M²
 2. Tanah sawah persil no. 246 a, kelas. III, luas +/- 3420 M²
 3. Tanah sawah persil no. 57 kelas II luas +/- 1900 M², persil no. 59. kelas III, luas 700 M² dan persil No. 60 b kelas III luas +/- 800 M².
 4. Tanah pekarangan persil No. 47 b, kelas IV luas +/- 1615 M².
- Karena jaman dahulu anak laki-laki lebih dikuasakan orang tuanya, sebab yang dianggap kuat gawe, maka lebih untuk bertanggung jawab untuk mengelola tanah-tanah tersebut dari pada anak-anak wanitanya. Dimana jaman dahulu anak wanita setelah meningskah akan tinggal bersama dengan suaminya. Sehingga harta peninggalan dari orang tuanya yang telah meninggal dunia dikuasai oleh anak laki-laki yang tertua. Setelah orang tuanya (Karyojoyo) meninggal kemudian diatas

namakan atas nama Bapak Wongso Rejo (anak Pertama), tanpa sepengetahuan saudara-saudara perempuan keturunan dari Bapak Karyojoyo, sehingga setelah orang tuanya meninggal tanah tersebut belum sempat dibagi kepada anak-anaknya yang perempuan.

- Setelah Bapak Wongso Rejo meninggal mempunyai anak 7 orang yaitu Ngatiyem, Sodinomo, Seger, Parno, Ngadinem, Ngadinah, Karno, tanah tersebut dikuasai dan dikelolanya bertahun-tahun sampai meninggal tanah tersebut dikelola oleh anak-anaknya.
- Karena Bapak Wongso Rejo sudah meninggal maka saudara-saudaranya berusaha untuk minta tanah-tanah peninggalan orang tuanya yang dikelola kakaknya untuk dibagi, tetapi dari anak-anak Wongsorejo tidak boleh diminta dengan alasan bahwa tanah tersebut adalah tanah milik peninggalan orang tuanya yang sah dan sudah atas nama orang tuanya. Karena sudah berusaha meminta secara kekeluargaan agar tanah tersebut dibagiwariskan kepada yang berhak, namun tidak berhasil, oleh karena tidak ada pilihan lain akhirnya mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Karangnyar.
- Pihak yang mengajukan gugatan adalah Joyopawiro alias Miyem dan Karso Pawiro alias Mikem selanjutnya di sebut pihak penggugat, sedangkan pihak tergugat adalah ahli waris dari Bapak Wongsorejo adalah Ngatinem, Sodinomo, Seger, Parno, Ngadinem, Ngadinah dan Karno.

- Yang menjadi persoalan dalam gugatan penggugat dalam perkara ini adalah :
 1. Bahwa penggugat mempunyai hubungan pertalian darah anak sah dari Pak Karyojoyo dan para tergugat adalah cucu dari Pak Karyojoyo.
 2. Bahwa tanah-tanah sengketa yang sekarang dikuasai oleh para tergugat adalah merupakan harta milik peninggalan Karyojoyo yang belum dibagi waris diantara para ahli waris yang sah.
- Berdasarkan keputusan Nomor :25/Pdt.G/1999/PN.Kray menyatakan :
 1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian.
 2. Menyatakan bahwa para penggugat dan para tergugat adalah ahli waris dari almarhum Karyojoyo, dan ahli waris pengganti dan berhak atas harta peninggalannya.
 3. Menyatakan bahwa atas tanah-tanah sengketa, adalah tanah-tanah peninggalan almarhum Karyojoyo yang belum dibagi waris.
 4. Menyatakan bahwa conservatoir beslag yang diletakkan atas tanah tanah tersebut adalah sah dan berharga menurut hukum.
 5. Menyatakan bahwa atas :
 - SHM. No.1420 (persil No.47 b) :
 - SHM. No.1421 (persil No.37, 59, dan 60 b.) ;
 - SHM. No.1422 (persil No.123) ;
 - SHM. No.1423 (persil No.264 a.);

Kesemuanya adalah tidak mempunyai kekuatan hukum.

6. Menghukum para tergugat dan atau siapa saja untuk menyerahkan tanah sengketa kepada para penggugat untuk dibagi waris kepada para penggugat dan para tergugat;
7. Menghukum para tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.601.000,00 (enam ratus satu ribu rupiah)
8. Menolak untuk selebihnya.

BAB V
PENUTUP
KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 KESIMPULAN

1. Faktor- faktor yang menyebabkan para ahli waris pemegang hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan belum melakukan pendaftaran tanahnya di Kecamatan Karanganyar adalah :
 - a. Faktor yuridis meliputi :
 - Faktor peraturan hukum karena ada kecenderungan yang kuat dalam masyarakat, untuk mematuhi hukum oleh karena rasa takut terkena sanksi negatif apabila dilanggar.
 - faktor penegak hukum secara asumptif bagi petugas yang setiap hari hidup dalam konteks ketertiban semata-mata akan menganggap bahwa penegakan hukum adalah identik dengan penindakan ketertiban semata-mata, akibatnya tanpa penindakan ketertiban tidak akan berlaku.
 - b. faktor non yuridis meliputi :
 - faktor ekonomi karena ketidakmampuan ekonomi masyarakat di daerah pedesaan yang berpenghasilan sangat kecil, banyak yang beranggapan bahwa pendaftaran peralihan hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan sangat mahal.

- faktor kesadaran hukum bahwa kesadaran hukum masyarakat dalam melakukan pendaftaran tanah yang diperoleh dari pewarisan sangat rendah
2. Upaya penyelesaian apabila terjadi sengketa terhadap hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan yang belum didaftarkan di Kantor Pertanahan yaitu melalui cara musyawarah dalam lingkungan keluarga maupun dengan musyawarah kerabat, jika dipandang perlu musyawarah dihadapan Kepala Desa dan jika tidak terjadi penyelesaian secara damai dalam hal suatu sengketa baru ditempuh jalan terakhir yaitu melalui pengadilan.

5.2. SARAN-SARAN

1. Sebagai akhir penyusunan tesis ini, maka penulis berusaha memberikan saran-saran yang mungkin berguna bagi masyarakat pada umumnya. Adapun saran-saran yang dapat penulis berikan atau kemukakan disini adalah bahwa seseorang yang memperoleh hak milik atas tanah karena warisan harus segera melakukan pendaftaran peralihan haknya di Kantor Pertanahan, agar dimasa mendatang tidak terjadi sengketa harta warisan diantara para ahli waris.
2. Jika terjadi sengketa dalam pembagian harta warisan diharuskan diselesaikan secara musyawarah dalam keluarga, karena dengan adanya musyawarah dalam keluarga dapat menghemat waktu dan biaya.

3. Supaya Pemerintah mengadakan penyuluhan hukum pertanahan kepada masyarakat secara langsung, sehingga masyarakat mengetahui tentang isi peraturan pendaftaran tanah, khususnya dalam pendaftaran peralihan hak milik atas tanah yang diperoleh dari pewarisan.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU-BUKU

- AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Dan Konversi Hak Atas Tanah Menurut UUPA*, Alumni Bandung, 1988.
- _____, *Komentar Asas Undang-Undang Pokok Agraria*, Penerbit Alumni, Bandung, 1986.
- Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanaannya*, Edisi Kedua, Penerbit Alumni Bandung, 1983.
- _____, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah Edisi Kedua*, Penerbit Alumni Bandung, 1983.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Penerbit Trisakti Jakarta, 1999.
- Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*, Jakarta, Balai Aksara Yudhistira, 1985.
- E. Guritno dan Suharna, *Tata Cara Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah BUMN/BUMD*, Pusat Pendidikan dan Latihan Badan Pertanahan Nasional, 2002
- Effendi Perangin, *Sari Hukum Agraria I Konversi Hak atas tanah. Landreform. Pendaftaran Tanah*. Fakultas hukum. UI, Jakarta, 1985.
- _____, *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, CV. Rajawali, 1986.

- _____, *Sari Hukum Agraria I Konversi Hak Atas Tanah Landreform. Pendaftaran Tanah*, Fakultas Hukum UI. Jakarta, 1986.
- _____, *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah*, Rajawali Press, Jakarta. 1990
- Hilman Hadikusuma, *Hukum Waris Indonesia Menurut Perundangan, Hukum Adat, Hukum Agama Hindu, Islam, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991.*
- K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, 1999.
- Moh Idris Ramulyo, *Beberapa Masalah Pelaksanaan Hukum Kewarisan Perdata Barat*, Sinar Grafika, 1993.
- Mudjiono, *Hukum Agraria*, Liberty Yogyakarta, 1992.
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jumetri*, Ghalia, Jakarta, 1988
- _____, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali, Jakarta, 1984.
- R.Otje Salman, *Beberapa Aspek Sosiologi Hukum*, Alumni. Bandung, 1989.
- _____, *Kesadaran Hukum Masyarakat Terhadap Hukum Waris*, Penerbit Alumni Bandung, 1993.
- Soerjono Soekamto dan Mustafa Abdullah, *Sosiaologi Hukum Dalam Masyarakat*, Penerbit CV, Rajawali, Jakarta. 1982.
- Soejono dan H.Abdulrahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah tentang Hak Milik, Hak Sewa Guna Dan Hak Guna Bangunan*, Reneka, 1996.
- Soejono Soekamto, *Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Penerbit CV. Rajawali, Jakarta. 1992.

Sudjito, *Prona Pensertifikatan Tanah Secara Massal Dan Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Bersifat Strategis*, Liberty Yogyakarta, 1997.

Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Warisan Di Indonesia*, Bandung, Sumur Agung, 1983.

PERATURAN-PERATURAN

- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Peraturan-Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang penunjukkan badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar.
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang pelimpahan kewenangan untuk pemberian hak atas tanah dan kewenangan pembatalan keputusan mengenai pemberian hak atas tanah.
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang tata cara pemberian hak atas tanah .